

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE
ROLE ÉCONOMIQUE
DU NOTAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Jeudi 22 Juin 1911, à 10 heures

PAR

Auguste de GAYFFIER

Président : M. TRUCHY, professeur
Suffragants { MM. PERREAU, professeur
WAHL, professeur

PARIS (V^e)

V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, Rue Soufflot et 12, rue Toullier

1911

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE
ROLE ÉCONOMIQUE
DU NOTAIRE

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Jeudi 22 Juin 1911, à 10 heures

PAR

Auguste de GAYFFIER

Président : M. TRUCHY, professeur

Suffragants { *MM. PERREAU, professeur*
WAHL, professeur



PARIS (V^e)

V. GIARD & E. BRIÈRE

LIBRAIRES-ÉDITEURS

16, Rue Soufflot et 12, rue Toullier

1911



Digitized by the Internet Archive
in 2026

LE
ROLE ÉCONOMIQUE
DU NOTAIRE

INTRODUCTION

Le rachat éventuel des greffes et les propositions récentes de certains députés, visant la suppression des offices ministériels, nous ont donné l'idée d'envisager le notariat au point de vue économique et d'apporter en sa faveur une nouvelle justification.

Depuis longtemps, les offices ministériels ont subi de terribles assauts et de nombreux projets ont été déposés pour aboutir à l'abrogation de la fameuse loi du 28 avril 1816 qui a rétabli en France la vénalité des charges. Dans ces propositions, des arguments sérieux ont été fournis contre les offices ministériels et il faut qu'il y ait eu au profit de leur maintien de biens fortes raisons pour qu'ils aient survécu à de pareilles attaques.

Notre but consiste précisément à développer quelques-unes de ces raisons qui ont valu aux études notariales leur survivance et qui font qu'aujourd'hui ce sont elles qui ont le plus de chance de résister avec succès à la menace du rachat.

Le sujet que nous avons à traiter se trouvera de la sorte très circonscrit, puisque nous n'envisagerons pas les autres charges patrimoniales.

Parmi les propositions de loi hostiles aux offices ministériels, la plus connue, assurément, est celle que M. Georges Clémenceau déposa sur le bureau du Sénat le 23 octobre 1902. Elle fut remarquée surtout parce qu'à l'encontre du parti socialiste son auteur reconnaissait qu'il était impossible de supprimer les offices ministériels sans opérer leur rachat et d'après les calculs de l'éminent homme d'État, le rachat de tous les offices (greffiers, huissiers, notaires, avoués, avocats à la Cour de cassation et commissaires priseurs), sans compter les agents de change, devait nous coûter la somme rondelette de 951.098.083 francs.

Nous n'insisterons pas sur cette proposition un peu vieillie, car le principal intérêt qu'elle présente, outre celui que nous venons d'indiquer, consiste dans l'étude des moyens d'unification des professions d'avoué et d'avocat. Nous préférons analyser le rapport présenté par M. Ajam député de la Sarthe au nom de la commission du budget chargée d'examiner le projet de loi portant fixation du budget général de l'exercice 1911 (ministère de la justice) à la séance du 12 juillet 1910 (1).

Dans ce rapport, M. Ajam propose la suppression de tous les offices ministériels après avoir eu soin de dire qu'il appréciait sans parti pris leurs titulaires et en quelques lignes il développe les arguments sur lesquels il se fonde pour établir

1. *Officiel*. Documents parlementaires, année 1910, p. 910 à 915.

l'utilité de cette suppression. Il n'a garde d'ailleurs d'oublier son devancier, M. Clémenceau dont il approuve pleinement le projet de rachat.

Le rapport de l'honorable député est très clair ; il passe en revue les divers offices ministériels et nous donne au sujet de chacun d'eux des critiques personnelles, qui ne manquent pas de justesse.

Pour les greffiers, l'opération du rachat s'impose à son avis de la manière la plus absolue. « L'existence du greffier, dit-il, à la fois fonctionnaire direct de l'État et fermier des écritures, est un paradoxe de notre organisation judiciaire. » Un greffier, selon lui, doit faire nécessairement partie des rouages judiciaires.

Les raisons données à ce point de vue par M. Ajam sont excellentes et l'on ne peut que les admettre, sauf toutefois quand il s'agit des greffes de justice de paix, dont le rachat nous vaudrait l'existence d'un fonctionnaire qui ne se contenterait pas des maigres émoluments attribués au greffier actuel.

L'auteur du rapport examine ensuite la possibilité du rachat des études d'avoué et d'huissier ; il le fait avec une profonde connaissance des affaires qui s'y traitent et une grande loyauté. Sa conclusion est que leur rachat ne comporte pas de difficultés graves et nous ne croyons pas qu'on puisse le contredire.

Quant aux avocats à la Cour de cassation et aux commissaires-priseurs, ils ne peuvent non plus, au dire de M. Ajam, faire valoir de sérieuses raisons pour échapper à la même mesure.

Voilà donc, les agents de change mis à part, cinq branches

des offices ministériels pour lesquelles le rachat est à la fois possible et désirable ; reste la sixième et dernière : le notariat. Ici le rapporteur est moins optimiste ; il reconnaît qu'il se trouve en présence d'objections graves, si graves même que pour lui le rachat des études notariales doit être placé au dernier rang des réformes judiciaires à accomplir. Quelles sont donc ces objections capables d'arrêter un si hardi réformateur ? M. Ajam les indique en quelques lignes ; voici comment il s'explique : « Le point délicat réside dans ce fait que les relations de client à notaire supposent une confiance difficilement concevable de contribuable à fonctionnaire. Quand on connaît les négociations extrêmement délicates qui précèdent un contrat de mariage ou les confidences intimes qui précèdent un testament, on se demande comment il sera possible d'obliger les intéressés à s'adresser pour tous ces actes à un fonctionnaire quand même ce fonctionnaire ne serait pas placé derrière un guichet. »

L'objection, en effet, a de la valeur et nous comprenons qu'elle force M. Ajam à prévoir la nécessité du maintien des études notariales. En effet, le rapporteur propose en cette matière plutôt un lénitif qu'un remède radical au mal qui, selon lui, afflige notre organisation judiciaire ; il indique des mesures propres à garantir les clients contre les notaires véreux et exige l'inspection sérieuse de la comptabilité. Nous verrons plus loin ce qu'il faut penser de ces mesures, nous examinons ce qui a été fait et ce qui reste à faire.

De ce rapport, il faut retenir que l'argument principal, le seul qui milite en faveur des études de notaires, c'est la fonction de conseillers officieux des familles que leurs titulaires

ont prise. M. Ajam ne voit que cet argument et nous ne saurions lui en faire un reproche, car nous croyons aussi qu'il suffirait à lui seul pour justifier le maintien du notariat.

Mais à cet argument nous en joignons un autre ; nous estimons que le notaire remplit un rôle économique tout à fait digne d'intérêt et c'est justement l'examen de ce rôle économique qui va faire l'objet de notre étude. Nous pensons que c'est apporter un argument de plus en faveur du notariat que de mettre en vedette cette importante fonction et nous croyons que ce serait une erreur économique, ajoutée à une faute politique, que de remplacer le notaire indépendant par un fonctionnaire complètement désintéressé des affaires du pays où il exerce.

Selon nous, le notaire remplit trois fonctions.

La première consiste à rédiger matériellement les actes en leur donnant un cachet d'authenticité et à conserver les minutes de toutes les conventions passées devant lui. Sur ce point, nous sommes d'accord avec M. Ajam pour admettre qu'un fonctionnaire pourrait, sans la moindre difficulté, être chargé de cette mission. Il y aurait même avantage à ce point de vue à voir le fonctionnaire remplacer le notaire puisque celui-là pourrait être en même temps receveur de l'enregistrement et conservateur des hypothèques. Ce serait une économie pour le budget et il en résulterait d'autre part une grande simplicité dans le fonctionnement de l'administration et dans les formalités que requiert aujourd'hui l'acte authentique. La convention n'aurait pas à sortir du bureau de son rédacteur pour être enregistrée, inscrite ou transcrite.

La seconde fonction est celle que le notaire remplit comme conseiller officieux des familles. C'est elle seule qui gêne le rapporteur et qui l'empêche de demander que les études notariales soient traitées au point de vue du rachat de la même façon que les autres offices ministériels. Nous aurons à revenir sur cette fonction, que nous rencontrerons d'ailleurs sans cesse au cours de cette étude, car elle est intimement liée à la suivante.

La troisième fonction, enfin, consiste dans le rôle économique que le notaire remplit sans s'en rendre compte. Son intérêt le pousse à agir au mieux des intérêts de la nation et c'est là un phénomène heureux que nous allons montrer.

Notre étude se bornera à étudier le notariat en France, car c'est là où ses attributions sont le plus complètes ; dans les autres pays (1), sauf en Angleterre, les notaires sont des fonctionnaires publics, habituellement nommés à vie et leur rôle ne peut être comparé à celui du notaire français. S'il en était autrement d'ailleurs, nous serions arrêtés dans notre discussion, car nous voulons établir que le rôle économique de ce dernier ne peut être rempli par un fonctionnaire et que c'est pour ce motif qu'il faut conserver les études notariales. Nous n'examinerons pas le point de savoir s'il serait préférable que le ministère des notaires s'exercât sans office public et soit abandonné à une profession libérale comme celle des médecins ou des avocats. On

1. En Allemagne, en Autriche-Hongrie, en Belgique, en Espagne, aux Pays-Bas, en Italie et en Russie les notaires sont des fonctionnaires publics.

n'a jamais demandé au Parlement de statuer sur une pareille solution. Les auteurs des projets de réformes n'envisagent que le rachat des études notariales et le remplacement des notaires par des fonctionnaires. Aussi ne parlerons-nous que d'une façon accessoire de la solution qui consisterait à supprimer purement et simplement le monopole des notaires sans le remplacer par le monopole des fonctionnaires, car elle n'a eu de propagateur ni au Sénat ni à la Chambre des députés.

On ne trouvera dans cet ouvrage que le simple exposé des observations qu'il nous a été donné de faire dans les études de notre père et de notre frère que nous avons fréquentées et où nous avons accompli une grande partie de notre stage. C'est en voyant la façon de procéder du notaire que l'idée nous est venue de la décrire et si notre œuvre pèche par certains côtés, manque de précision, d'exactitude ou d'élégance, elle aura du moins le mérite d'être entièrement personnelle.

CHAPITRE PREMIER

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE DANS LA VENTE

La vente est certainement l'acte que le notaire est le plus souvent appelé à rédiger. Bien que ce soit un contrat consensuel qui n'exige pour se former que la volonté des parties, l'habitude est prise de recourir au ministère du notaire pour s'assurer une rédaction impeccable et la conservation de l'original. D'autre part, beaucoup de gens, et même ceux qui veulent se substituer aux notaires dans leur rôle ignorent complètement les règles en matière de vente. C'est ainsi qu'un receveur de l'enregistrement nous rapportait le fait suivant de nature à édifier sur la capacité de certains rédacteurs d'actes sous-seing privés. Un instituteur du Cantal avait fait une vente pour un paysan de la commune qui avait préféré recourir à lui qu'à un notaire de la ville voisine. La vente fut enregistrée, mais non transcrite, car aussi bien l'instituteur que l'acheteur ignorait cette formalité. Au bout d'un an ce dernier vint faire de violents reproches au receveur de l'enregistrement pour n'avoir pas, à son dire, bien enregistré l'acte, puisque la parcelle qu'il avait acquise avait été saisie avec le bien du vendeur.

L'honorable fonctionnaire, qui nous racontait cette his-

toire certainement commune, eut toutes les peines du monde à faire comprendre au client que sa vente aurait dû à la fois être enregistrée et transcrite.

Le cas que nous venons d'indiquer ne se produit d'ailleurs que pour les petites ventes, car en ce qui concerne les grosses, les hommes de droit eux-mêmes recourent au notaire de crainte d'omettre une clause ou une formalité indispensable. Ils savent qu'en s'adressant à cet officier ministériel celui-ci sera responsable de toute erreur et ils veulent aussi qu'au cas où ils perdraient leur titre ils puissent facilement s'en procurer un autre.

Or, c'est dans cet acte si simple et si courant qu'apparaît en premier lieu et d'une façon lumineuse le rôle économique du notaire. Celui-ci, en effet, ne se borne pas à recevoir les ventes que deux clients viennent d'eux-mêmes passer à son étude ; sa mission est plus large, sa fonction plus étendue et il est facile de s'en rendre compte en examinant comment le notaire procède à l'égard du vendeur d'abord et aussi à l'égard de l'acheteur.

Il n'est pas rare que les clients d'un notaire chargent celui-ci de trouver un acquéreur pour une propriété qu'ils ont à céder et qu'ils mettent en vente plus ou moins ouvertement. Aussitôt le notaire se met à la recherche de celui qu'il sait susceptible de faire un pareil achat. Si les clients y consentent il commence sa publicité par des affiches où son nom s'étale en grosses lettres avec la mention consacrée : « Pour tous renseignements s'adresser à M^e X..., notaire ».

Supposons que l'affiche ait eu le pouvoir d'attirer à

l'étude les acheteurs qu'on attend, le rôle du notaire sera alors très diminué ; il n'aura plus qu'à donner des éclaircissements à ceux qui se présenteront et à proposer son concours pour arriver à une entente.

Si au contraire il y a pénurie d'acquéreurs, ou si le client, pour diverses raisons, ne veut pas de publicité par affiches, le notaire va se déplacer, se rendre auprès de ceux qui peuvent avoir l'intention d'acquérir. Il se ménagera un entretien avec eux, dans lequel il exposera les motifs qui l'amènent et son but tendra à persuader à son interlocuteur que le principal de ces motifs est le propre intérêt de ce dernier. Il vantera sa marchandise, essaiera d'abaisser les exigences du vendeur, d'élever le prix offert par l'acheteur, en un mot, il servira d'arbitre et il se pourra que grâce à lui on aboutisse à un arrangement.

Voilà donc un premier point établi : le notaire chargé d'une vente va s'occuper de la faire réussir ; plus le prix sera fort, plus ses honoraires seront élevés, aussi n'est-ce pas lui qui enlèvera de la valeur aux propriétés qu'il doit vendre.

Mais il a un rôle connexe à celui-ci. Le notaire, dans bien des cas va servir d'expert : il arrivera fréquemment, en effet, que le vendeur ignorera la valeur de son bien soit parce qu'il n'habitera pas le pays, soit parce qu'il ne sera pas à même d'apprécier la hausse ou la baisse survenue. **A** qui s'adressera-t-il pour s'éclairer ? Au notaire sans aucun doute. C'est à lui qu'il demandera d'évaluer les immeubles à vendre, car par ses fonctions celui-ci est appelé à les estimer ; c'est lui qui sera chargé de fixer les mises à prix, de

faire les lots et de les établir de façon à favoriser la vente.

Il suffit d'avoir assisté à l'entretien d'un notaire et d'un client vendeur ; il suffit d'avoir été soi-même vendeupour se rendre compte que c'est bien ainsi que les choses se passent dans la réalité, et pour apprécier l'importance du rôle que cet officier ministériel remplit dans l'acte qui nous occupe.

En vérité, s'il en est ainsi, c'est parce que le notaire, comme nous le disions plus haut, est devenu le conseiller des familles ; mais ici ce rôle de conseiller déborde de son cadre et devient un rôle économique. Combien de ventes, en effet, qui n'auraient pas été réalisées, sont dues à l'entremise du notaire ?

Nous venons de voir celui-ci chargé par un de ses clients d'une vente à faire réussir et lui donnant d'utiles avis à ce sujet, mais là ne s'arrête pas sa fonction. Il arrive aussi et non moins souvent qu'on lui demande de trouver une propriété réunissant telles et telles qualités, situées dans tel ou tel lieu, d'un prix variant entre tel et tel chiffre. Dès qu'il a reçu une pareille mission le notaire s'en acquitte et va faire des offres à ceux qui possèdent l'immeuble désiré par le client. C'est la contre-partie de ce que nous venons de décrire : le notaire est maintenant à la recherche d'un vendeur alors que tout à l'heure il était en quête d'un acheteur. Que la propriété soit située dans son ressort ou qu'au contraire elle se trouve dans un département plus ou moins proche, on enverra le notaire auprès de celui dont on veut acquérir le bien et l'on verra alors un notaire diligent faire des ventes sur lesquelles des confrères fondaient à juste titre

des espérances. C'est ainsi que nous connaissons un notaire de campagne qui vend en son étude des maisons situées à Paris alors qu'il en est distant de 500 kilomètres.

D'autre part le notaire qui connaît tous les membres d'une même famille peut facilement amener ceux-ci à faire des arrangements, qui mettront fin à l'indivision des propriétés. De nombreuses cessions entre frères et sœurs sont dues à l'intermédiaire du notaire et nous ne croyons pas exagérer en disant que l'indivision, qui est un mal, s'accroîtrait sensiblement du jour où le notaire aurait disparu.

Tel est ce rôle important que le notaire remplit dans la vente et que M. Ajam, dans son rapport, a paru ignorer : l'honorable député, en effet, nous explique bien que le fonctionnaire ne pourra suppléer le notaire pour les confidences qui précèdent les mariages ou les testaments, mais, à son avis, ces actes mis à part, le rachat ne présenterait plus que des avantages. Or, est-il possible de concevoir qu'un fonctionnaire serait à même de remplacer le notaire dans les démarches multiples qu'une vente entraîne ?

Pour diverses raisons ce fonctionnaire le voudrait qu'il ne le pourrait pas...

Le notaire qu'on envoie en négociations ou qui se propose lui-même comme intermédiaire à la confiance absolue de ses clients, et M. Ajam reconnaît qu'il n'en serait pas de même à l'égard du fonctionnaire. De plus, celui-ci n'aurait pas la même compétence pour apprécier à sa juste valeur telle ou telle propriété, car il n'habiterait probablement le pays qu'en passant ; il y serait venu pour y faire un travail de bureau et non pas pour y remplir un

rôle d'intermédiaire. D'autre part, il ne connaîtrait pas, comme le notaire, la fortune des gens ; il ne saurait pas qu'il peut frapper à telle porte avec la certitude d'obtenir une offre convenable ; il ignorerait les désirs de ses clients, et, partant, ne pourrait ni les prévenir ni les stimuler. Enfin, le fonctionnaire ne disposerait pas, comme le notaire, dans une certaine mesure, de l'argent d'autrui et il ne pourrait offrir aux acheteurs les mêmes avantages pour les prêts et l'avance des droits. Le notaire, en effet, peut rendre acheteurs des gens qui ne le seraient pas, s'il devaient aller chez un notaire fonctionnaire, à cause des droits et honoraires qu'il faudrait immédiatement verser. Ces droits sont très élevés et quand on a fait une forte acquisition il n'est pas toujours possible de les payer sans retard. Bien que cela lui soit interdit par le tarif légal, le notaire fait, dans certaines conditions, l'avance de ces droits et, moyennant un intérêt convenable, dispense l'acheteur d'avoir à les acquitter pendant un temps déterminé entre eux.

Quel serait d'ailleurs l'intérêt du fonctionnaire à passer de nombreuses ventes ? Il y aurait pour lui un surcroît de travail et à supposer même qu'on lui alloue un traitement en rapport avec les produits de sa caisse, il resterait contre lui les raisons que nous avons indiquées et auxquelles nous joignons pour en finir, le manque de liberté de celui-ci dans ses allures et dans ses mouvements.

Un fonctionnaire ne peut s'absenter comme un notaire pour aller traiter à plusieurs lieues de chez lui une importante vente ; il est retenu à son poste et en l'espèce, il le serait d'autant plus qu'avec le rachat, les études de notaires

seraient certainement diminuées et que le travail de leurs nouveaux titulaires deviendrait très absorbant.

Et alors quelles conséquences en résulteraient ? En premier lieu *un certain arrêt dans les transactions* et de ce fait un déficit énorme dans les finances de l'enregistrement. On sait en effet que les droits de ventes sont extrêmement élevés ; depuis 1905 ils sont de 7 o/o et l'on peut dire qu'avec les droits de succession, ce sont eux qui alimentent au premier chef les caisses de cette administration.

Mais serait-ce là la pire des conséquences ? Non pas : il y en aurait une plus grave qui consisterait dans la diminution très sensible de la valeur des immeubles, valeur qui n'est stable que si les choses sur lesquelles elle porte s'échangent facilement. Or, il est indubitable que le notaire contribue dans une large mesure à susciter des ventes et des achats ; aussi, croyons-nous qu'à sa disparition correspondrait un nombre très inférieur de ces opérations qui contribuent assurément à la richesse du pays.

L'intervention du notaire dans la vente présente, d'autre part, des avantages que nous ne pouvons pas passer sous silence au point de vue de l'établissement de la propriété. Le système de transcription actuel présente, en effet, des lacunes qui, sans les notaires, pourraient être très préjudiciables aux intérêts des acheteurs et des tiers.

On sait que la loi n'exige chez nous aucune publicité pour les mutations par décès. Si par exemple un individu hérite d'une maison, le testament qui constitue pour lui son titre n'a pas à être transcrit. Il en est de même si un immeuble lui revient en tant qu'héritier *ab intestat*. Il en

résulte une absence de publicité qui peut léser les tiers. Or, comme les notaires conservent les testaments, soit olographes, soit authentiques, ils ont chez eux la preuve que tel individu est propriétaire de tel immeuble et il leur est par suite facile d'indiquer l'origine de propriété.

Les notaires sont les dépositaires des titres de propriété : ils en ont la garde et à ce point de vue on peut dire que la destruction d'une étude de notaire entraînerait pour les clients les plus graves préjudices.

Le règlement leur ordonne de conserver minute de tous les actes qu'ils reçoivent, de telle sorte que si une signature est contestée il n'y a qu'à aller chercher l'acte dans l'étude du notaire qui l'a passé.

Cette conservation des minutes permet, d'autre part, de se rendre compte pour tous les actes translatifs de propriété qui n'ont pas été transcrits, de clauses importantes se rapportant, par exemple, à des servitudes ou droits d'usage qui seraient contestés. On trouvera, chez le notaire détenteur de l'acte, tous les renseignements qui y seront relatifs et grâce à ce titre, on pourra faire valoir ses droits. On ne saurait nier à ce point de vue l'intérêt qu'il y a eu avec les lacunes que présente notre régime foncier à avoir des études de notaires érigées en offices ministériels. Grâce à cela, en effet, les titres de propriété ont été conservés soigneusement et quand aujourd'hui, un individu, qui a acheté un immeuble par acte authentique a perdu son titre, il peut le remplacer sans difficulté. Si, au contraire, les notaires avaient pu s'installer librement sans avoir eu à acheter leur charge, ils auraient pu aussi ne pas conserver leurs minutes et ne pas

avoir de successeur à qui les transmettre. Celles-ci auraient probablement été anéanties par les héritiers et il ne serait plus resté trace, sinon à l'enregistrement, ce qui aurait été insuffisant, des ventes ou des échanges qui n'auraient pas été transcrits. Or, on compte actuellement 26 o/o de ventes qui sont enregistrées, mais non transcrites et encore ce chiffre est en dessous de la vérité, car il y a nombre de ventes sous seings privés qui ne sont pas enregistrées. L'intervention du notaire est donc ici particulièrement précieuse.

Elle s'exerce encore avec une grande utilité, comme nous le verrons plus loin, quand il s'agit des prix de vente ou des montants d'obligations. Supposons, en effet, un individu qui achète une maison et qui vient demander à un notaire de recevoir cet acte de vente. La première chose que fera celui-ci, ce sera d'examiner le titre de propriété du vendeur, de se faire remettre le contrat de mariage de celui-ci et de se rendre compte par toutes les pièces usitées en la matière s'il se trouve bien en présence du propriétaire de la maison dont il s'agit. Il vérifiera ensuite le bureau des hypothèques et conservera les fonds jusqu'à ce qu'il y ait eu transcription... En un mot; il fera tout ce qui est nécessaire pour que son client devienne propriétaire de ce qu'il achète et il y aura un grand intérêt, car la responsabilité des notaires est, à cet égard, très étendue. La moindre faute professionnelle leur est imputable et il ne leur faut pas agir à la légère, car, pour percevoir des honoraires, ils peuvent risquer d'avoir à déboursier une somme beaucoup plus forte que ceux-ci.

De tout cela, il résulte que le client peut se confier au notaire quand il fait une acquisition, car il est toujours sûr que celui-ci tiendra ses intérêts et qu'au cas où il y aurait négligence de sa part, il se trouvera dans la plupart des cas en présence d'un homme solvable, qui saura reconnaître son erreur et dédommager son client s'il lui a causé un préjudice.

Il est évident que cet avantage que le client trouve à s'adresser ainsi à un notaire, il l'aurait également avec un fonctionnaire qui présenterait sans aucun doute les mêmes garanties de savoir et de solvabilité. Mais l'aurait-il avec un individu qui s'installerait notaire, comme on s'installe aujourd'hui agent d'affaires? Nous ne le croyons pas, et il est facile d'en comprendre les raisons. Un notaire, à l'heure actuelle, est en effet titulaire d'une charge qu'il peut vendre ; il a dû verser un cautionnement et, s'il a commis une faute, on peut l'obliger à vendre son étude pour la racheter, dans le cas où le cautionnement et son avoir personnel ne lui permettraient pas de désintéresser le client lésé. Le notaire, nous aurons l'occasion d'y revenir dans le chapitre consacré aux prêts hypothécaires, présente, au point de vue de la solvabilité, une surface qui est de nature à rassurer sa clientèle.

Enfin, pour en terminer avec cette question de la sécurité que le notaire donne aux transactions, nous ne saurions mieux faire que de citer ici l'opinion de M. Charles Gide sur l'intérêt que présentent les études de notaires quand il s'agit de connaître la situation de telle ou telle propriété. On y trouvera la critique de l'organisation des registres de

publicité et le tempérament que les notaires apportent à ce vice du système français de la transcription : « Vous voulez savoir la situation de tel domaine. Vous demandez au conservateur s'il est hypothéqué. Il vous répond : je ne connais pas les immeubles ; je ne connais que les propriétaires. Vous citez alors le nom du propriétaire actuel : Jean Bernard. Le conservateur trouve une demi-douzaine de Jean Bernard qui sont tous grevés d'hypothèques. Il vous délivre un état portant toutes les hypothèques de ces homonymes. Par contre, si vous omettez ou si vous désignez mal le nom des précédents propriétaires, le conservateur ne fait pas de recherches au nom de ces personnes et vous risquez d'ignorer les hypothèques qu'ils ont établies. Ajoutez que dans tous les actes même notariés, et par conséquent dans les transcriptions, le signalement de l'immeuble est donné le plus souvent par les noms des propriétaires voisins. Quand les voisins ont changé, on ne sait plus de quel immeuble il s'agit. Heureusement, dans toutes les législations, il y a une certaine plasticité, qui fait que les hommes s'accommodent de celles qui paraissent les plus défectueuses et finissent par y vivre à l'aise. Chez nous, les *notaires* sont la cheville ouvrière de tout le système. Comme ils conservent, d'ordinaire, les mêmes clients de génération en génération, ils réussissent sans trop de peine à reconstituer dans leurs études l'histoire de chaque domaine un peu important et à obtenir du conservateur des hypothèques des états à peu près exacts (1). »

1. *Bulletin de la Société de législation comparée*, avril 1886, p. 323.

Il nous reste pour en terminer avec ce premier chapitre à montrer la supériorité des ventes faites par devant notaire sur celles que la loi ou le tribunal réserve aux avoués.

On sait que certaines ventes doivent être nécessairement judiciaires, telles que les ventes sur saisies, pour lesquelles c'est le tribunal tout entier qui y procède. Mais il y en a d'autres, comme les ventes de biens de mineurs, les ventes sur licitation que le tribunal de première instance autorise et qu'il peut renvoyer soit devant un avoué, soit devant un notaire. Les tribunaux sont libres en France de prendre à cet égard telle décision qui leur plaise et ce sont habituellement les présidents qui statuent en cette matière. Nous estimons qu'ici leur pouvoir est abusif et qu'il ne devrait pas dépendre de la simple volonté d'un président d'aller à l'encontre des habitudes prises dans tel ou tel ressort.

Lorsque la vente a lieu au tribunal le ministère de l'avoué est indispensable pour enchérir. Il y a là une anomalie de notre procédure, et une anomalie qui est d'autant plus gênante que le ministère des avoués n'est pas gratuit. Quand au contraire la vente a lieu devant notaire, n'importe qui peut se présenter à l'étude et enchérir sans intermédiaire. Le notaire reçoit les enchères et seule, la personne qui est déclarée adjudicataire doit payer les frais et honoraires.

C'est là un premier avantage de la vente² notariée et cet avantage est plus grand qu'on ne le pense. Tel ou tel individu en effet ne va pas à la vente, car il lui déplaît d'avoir à s'entendre avec un avoué pour enchérir. D'autre part une fois les enchères commencées il se produit chez les amateurs un phénomène bien connu : ceux-ci s'excitent, se poussent

mutuellement et tel d'entre eux qui s'était promis de s'arrêter à tel chiffre le dépasse parfois de plusieurs milliers de francs. Or n'y a-t-il pas là au point de vue économique un avantage appréciable ? On pourra nous répondre que cet avantage ne disparaît pas dans la vente judiciaire puisque le client de l'avoué peut rester auprès de lui et parler par sa bouche.

A cela nous répliquerons que l'avoué qui enchérit peut avoir reçu des ordres de plusieurs clients et que tous ne trouveront place à ses côtés ; nous ajouterons même que l'amateur après avoir indiqué son dernier chiffre n'osera pas peut-être revenir sur sa décision et hésitera à changer d'avis. Or l'hésitation détruit le phénomène que nous examinons.

De plus la vente judiciaire a le grand inconvénient d'avoir lieu au siège du tribunal civil, c'est-à-dire au chef-lieu d'arrondissement ou de département en général et nous disons qu'il y a désavantage parce que malgré la facilité des communications d'aujourd'hui, beaucoup de gens ne veulent pas se déplacer et ne vont pas acheter au tribunal alors qu'ils iraient sûrement chez le notaire de l'endroit. Il est préférable selon nous, que la vente ait lieu le plus près de l'immeuble à vendre ; ce sont plutôt des gens du pays qui achètent que des étrangers et il faut autant que possible favoriser les premiers.

Enfin l'avoué ne cherche pas, comme le notaire, des acquéreurs ; il sait que la vente aura sûrement lieu et que faute d'acquéreurs on baissera tout simplement la mise à prix ; il n'est pas dans ses habitudes pas plus que dans son rôle de servir d'intermédiaire et de négocier ce genre d'opérations. De plus

L'avoué exige immédiatement le montant des frais et honoraires il n'en fait pas l'avance au client et ces frais sont beaucoup plus élevés pour les ventes judiciaires que pour les ventes amiables. Il y a une formidable publicité, bien souvent inutile, qui coûte fort cher et un cahier des charges dont la longueur est parfois, pour ne pas dire fréquemment, abusive. Le prix de la vente doit être soldé dans les délais prévus et l'acheteur ne trouve pas auprès de l'avoué les facilités que lui offre à ce point de vue le notaire.

Toutes ces raisons nous permettent de dire que la vente judiciaire ne favorise pas le vendeur et que celui-ci doit lui préférer quand il le peut la vente faite devant notaire. Malgré cela nombre de présidents de tribunaux civils exigent que les ventes de biens de mineurs aient lieu par ministère d'avoué. Nous croyons que leur exigence va à l'encontre du but poursuivi par la loi puisqu'elle aboutit à entourer la vente de toutes sortes de conditions qui lui nuisent au lieu de la favoriser.

A notre avis il faudrait autant que possible renvoyer les ventes de biens de mineurs et les ventes sur licitation devant notaires, tout en laissant à l'avoué un rôle dans la vente. C'est d'ailleurs ainsi que cela se passe dans nombre de tribunaux et nous ne pouvons que souhaiter la généralisation de cette pratique.

Mais, et c'est ici une question qui doit trouver sa place à la fin du présent chapitre, le notaire est-il intéressé à faire beaucoup de ventes ? La réponse dépend des honoraires que touche celui-ci et de la responsabilité qui lui incombe. Disons tout de suite qu'en cas de vente la responsabilité du notaire n'est

pas excessive quand, comme c'est l'habitude, il prend ses précautions, retient les fonds jusqu'à la transcription de l'acte, s'assure du nombre des hypothèques et du paiement des intérêts qu'elles comportent. Bref ce n'est pas un acte fait pour l'effrayer, comme le testament ou l'obligation.

Quant à ses honoraires ils sont proportionnels au prix indiqué dans la vente et ils varient suivant le ressort de chaque cour d'appel, car le tarif légal n'est pas uniforme pour tous les notaires. Ces honoraires sont assez élevés pour inciter le notaire à négocier de nombreuses ventes. C'est dans le département de la Seine, qui a un tarif spécial, que l'honoraire est le plus fort : 1 o/o de 1 à 800.000 francs ; 0,50 o/o de 800.000 francs à 1.500.000 francs ; 0,25 o/o de 1.500.000 francs à 3 millions ; 0,125 o/o au-dessus. C'est en Corse qu'il est le plus réduit : 1 o/o de 1 à 20.000 francs ; 0,50 o/o de 20.000 francs à 100.000 francs ; 0,25 o/o au-dessus.

Nous venons de voir combien est important le rôle du notaire à condition, bien entendu, qu'il s'agisse d'un notaire actif qui ne se borne pas à attendre que les affaires viennent d'elles-mêmes à lui. Son intérêt d'ailleurs lui commande de ne pas s'en tenir aux actes que les clients lui apportent, car le notaire qui ne suscite pas des affaires, qui en matière de vente par exemple ne remplit pas ce rôle d'intermédiaire et de négociateur que nous nous sommes efforcé de mettre en vedette ne tarde pas à voir baisser le nombre de ses actes au profit de confrères plus diligents que lui !

CHAPITRE II

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE DANS LES ÉCHANGES

Dans le chapitre précédent nous avons montré que le notaire cherchait à multiplier les ventes et que son action à ce sujet se traduisait par un bénéfice pour lui et pour la nation.

Quand il s'agit de l'échange nous retrouvons cet officier ministériel intermédiaire entre les parties et nous le voyons chercher à la fois son propre intérêt, et sans le savoir ou le vouloir, l'intérêt social.

Le notaire en effet connaît les propriétés de ses clients, le notaire de campagne bien entendu ; il sait les apprécier et se rendre compte des améliorations qui leur seraient nécessaires. Or, il arrive fréquemment qu'un client lui explique l'utilité qu'il y aurait pour lui à échanger une parcelle de terrain avec tel autre propriétaire. Si les deux parties s'entendent pour réaliser cet échange, le notaire n'aura pour mission que de constater par écrit cet accord et il remplira purement et simplement son rôle de scribe. Mais ce cas se présentera-t-il toujours ? Non, car il arrivera par exemple que le propriétaire voisin de celui qui voudrait faire l'échange n'habitera pas le pays et aura pour faire valoir son domaine un

fermier ou un métayer. Le notaire interviendra alors utilement ; il écrira à ce propriétaire qu'il y aurait pour lui intérêt à accepter un échange ; il en exposera les motifs, enverra un plan précis des lieux si besoin en est, et donnera son avis sur l'opération. En présence de ces offres faites par un homme de la partie qu'il connaît et en qui il a confiance, le propriétaire dont on veut obtenir l'échange examinera attentivement la question. Il viendra sur place et plus souvent chargera le notaire de traiter lui-même l'affaire.

Le cas que nous présentons n'est pas rare, mais il y en a un plus fréquent : les deux amateurs habitent le même lieu, mais si l'un et l'autre sont d'accord pour reconnaître en eux-mêmes l'utilité qu'il y aurait à faire un échange ils ne veulent pas se le proposer. Pourquoi ? Pour qu'ils peuvent être en termes plus ou moins amicaux et surtout parce qu'ils craignent de trop s'avancer en faisant la première proposition. C'est alors qu'on aura recours au notaire ; celui-ci fera appeler les deux clients à son cabinet, examinera avec eux la question, proposera une transaction sur la soulte à intervenir s'il y a lieu, en un mot fera lui-même cet échange auquel on n'aurait pas abouti sans son concours.

Or, qui pourrait nier l'intérêt qu'il y a à faire des échanges et à les favoriser au point de vue économique ? Une propriété en effet où est enclavée une parcelle étrangère perd de sa valeur. Il y a nécessairement des inconvénients et il faut de la part des deux propriétaires beaucoup de tolérance. Aussi, nombre de procès naissent de ces situations et il suffit d'assister à quelques séances de justice de paix pour se rendre compte que la plupart des litiges qui y sont jugés ont trait à des

questions de passage ou de bornage qu'il serait facile de solutionner par des échanges...

Il y aurait grand intérêt, d'autre part, à ce que les propriétés soient d'un seul tenant, c'est-à-dire à ce que les parcelles d'un même propriétaire soient contiguës les unes aux autres. Notre intention n'est pas de traiter ici la question du parcellement mais, puisque nous essayons de démontrer l'intérêt qu'il y a en France à conserver le notaire qui est l'intermédiaire des co-échangistes, il nous faut bien dire quelques mots sur les avantages qu'il y aurait à réaliser la contiguïté des parcelles d'un même propriétaire.

Le parcellement en effet contre lequel on lutte par l'échange exige une multiplication de chemins et de limites ; il entraîne de la sorte une perte de terrains qui seraient utiles à la culture. De plus il se traduit par des difficultés d'assolement ainsi que par une diminution sensible dans l'emploi des machines. Il rend aussi bien plus difficile les améliorations foncières de toutes sortes et, comme nous le disions plus haut, il est la source de nombreux procès car les propriétaires ne s'entendent pas toujours sur les limites de leurs droits respectifs.

Nos gouvernants d'ailleurs l'ont parfaitement compris et ils ont voulu remédier à tous ces inconvénients. Une loi de 1884 est intervenue pour diminuer les frais à payer en cas d'échanges d'immeubles ruraux contigus ; les droits d'enregistrement ont été réduits à 20 centimes 0/0, alors qu'ils sont de 4 fr. 50 pour les autres échanges ; dans les deux cas l'acte est dispensé du timbre.

Cette loi n'a pas produit les effets qu'on attendait et

cependant les notaires l'on fait connaître à leur clientèle. On ne pouvait avoir de meilleur agent pour attirer sur elle l'attention des paysans, et si elle n'a pas réussi c'est tout simplement parce qu'elle constituait une mesure de second ordre.

En Allemagne on a été beaucoup plus loin qu'en France dans la matière qui nous occupe ; on a rendu le remembrement obligatoire ainsi qu'en Autriche et en Suisse. Nous avons été sur le point d'imiter les pays germaniques et de les suivre dans cette voie, mais les juristes ont soulevé des objections en disant que le régime du remembrement obligatoire portait atteinte au droit de propriété et faisait naître des difficultés au sujet des soultes, des sevitudes et des hypothèques ; mais puisque ce régime a été repoussé, gardons-nous bien de supprimer l'officier ministériel que n'ont pas les pays germaniques et qui contribue dans une large mesure à favoriser les échanges et par là le remembrement.

Comment admettre en effet qu'un fonctionnaire puisse suppléer le notaire à ce point de vue ? Les raisons que nous avons données au sujet de la vente conservent ici toute leur valeur et nous obligent à conclure que le maintien du notaire s'impose avec d'autant plus de force que nous n'aurons pour le remplacer dans son œuvre utile aucune loi et aucun agent.

CHAPITRE III

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE DANS LE LOUAGE.

Nous arrivons maintenant à un nouvel acte qui compte parmi ceux où l'entremise du notaire paraît sinon indispensable, du moins très utile, le louage d'immeubles. C'est particulièrement à la campagne que va s'exercer ici le rôle économique du notaire, comme dans le chapitre précédent d'ailleurs.

Si, en effet, il est très rare qu'on recoure à lui pour louer une maison de rapport, il est au contraire très fréquent de voir des propriétaires ruraux lui demander son concours pour affermer un domaine. Et l'on comprend aisément qu'il en soit ainsi lorsqu'on sait que le notaire est tout à fait bien placé pour trouver des métayers ou des fermiers.

Les possesseurs de terres n'habitent pas toujours le lieu où se trouvent celles-ci ; ils demeurent souvent à la ville et il leur est par suite difficile de chercher et de trouver quelqu'un apte à faire valoir leur bien. A qui vont-ils s'adresser pour mettre la main sur un exploitant ? A moins de venir eux-mêmes battre la campagne et faire des offres personnelles, ils n'auront d'autre ressource que d'aller trouver le notaire de l'endroit et de le charger de cette difficile mission.

C'est qu'en effet un fermier ou un métayer doit réaliser diverses qualités aussi rares que précieuses ; il doit être travailleur, intelligent et économe et présenter surtout des garanties de solvabilité. Or, quel est l'homme qui serait mieux à même que le notaire de donner à ce point de vue tous les renseignements désirables ? Le notaire connaît les personnes susceptibles de devenir fermiers ou métayers ; il n'a pour ainsi dire qu'à leur faire signe et à les présenter au propriétaire ; il sait quel est celui qui convient le mieux pour tel genre de domaine et c'est celui-là qu'il propose en première ligne. D'autre part, comme dans la vente il sert d'arbitre entre le prix demandé et le prix offert ; son but tend toujours à mettre d'accord des gens que séparent des conditions excessives exigées de part et d'autre.

De plus les baux contiennent souvent des clauses qui se réfèrent aux usages des lieux loués et le propriétaire qui afferme ignore souvent ces usages. Il faut les lui faire connaître et l'engager à ne pas aller à leur rencontre. C'est ainsi par exemple que dans telle région le fermier pourra émonder des arbres sans l'autorisation expresse de son propriétaire, alors qu'il en sera différemment ailleurs.

Le notaire fournit au sujet de ces usages toutes les indications et c'est d'ailleurs lui qui rédige souvent le bail sans que l'une des parties intervienne autrement que pour en entendre la lecture et le signer. Il se trouve que grâce, à son expérience, des procès sont évités et que l'exploitant peut jouir en paix du domaine affermé.

Un bail enfin est difficile à rédiger : il faut prévoir tel et

tel cas, s'assurer de telle ou telle garantie, admettre ou refuser telle ou telle permission ; bref on a souvent besoin de cet officier ministériel pour s'éclairer sur divers points délicats et c'est à la fois comme intermédiaire et comme conseil que le propriétaire a recours au notaire.

A l'inverse, le notaire reçoit aussi de la part de ses clients des demandes de fermage ; on se présente à lui pour se faire admettre dans telle ou telle ferme et c'est à lui qu'on fait des propositions avec mission de les transmettre à la partie intéressée. Combien de paysans, en effet, gauches et timides n'osent pas se rendre chez le propriétaire pour traiter avec lui ? Combien ignorent son adresse à la ville et aussi ses prétentions ? Ceux-là iront chez le notaire et le chargeront de négocier le bail qu'ils veulent passer. Ils lui feront part de leurs offres et écouteront à ce sujet les conseils de celui-ci.

D'autre part, le notaire remplit encore un rôle très utile au pays : il peut retenir dans les campagnes les paysans qui voudraient les quitter et cela en leur indiquant telle ou telle ferme, telle ou telle métairie qu'ils seraient aptes à exploiter. Ceux qui émigrent, en effet, quittent leur pays natal parce qu'il ne leur fournit pas une situation capable d'assurer l'existence à eux et à leur famille. Si le notaire, par ses relations et l'influence dont il dispose vis-à-vis de ses clients parvient à les placer comme fermiers ou métayers ils n'abandonneront pas la terre ; ils resteront cultivateurs et continueront à faire partie de cette population active, pleine de santé et de force, que le séjour des villes n'a pas abatardi.

Or, le notaire a toutes facilités pour procurer à ces agriculteurs la situation qu'ils désirent : s'il s'agit d'un homme

honnôte et laborieux il le recommandera à des propriétaires en quête d'exploitants et nul doute que ceux-ci ne l'acceptent si leur conseiller fait valoir auprès d'eux de pareilles qualités. Si le jeune homme manque de garanties et qu'il y ait là un obstacle à son admission, le notaire pourra les lui fournir et favoriser le preneur comme nous l'avons vu plus haut favoriser l'acheteur.

Il s'ensuivra que le notaire poursuivant son seul intérêt qui est de rédiger des baux, aura satisfait à la fois l'intérêt des propriétaires, l'intérêt des paysans et l'intérêt de la nation.

Qui pourrait nier, en effet, l'utilité qu'il y a à retenir chez eux les paysans ; qui pourrait méconnaître la nécessité qui s'impose pour un pays d'avoir une agriculture prospère ? Depuis longtemps on s'ingénie à trouver des remèdes capables de conjurer ce fléau de la désertion des campagnes. On multiplie les concours, on abuse des décorations du Mérite agricole, on crée des syndicats d'agriculteurs, on travaille, en un mot, plus ou moins efficacement et par des moyens plus ou moins heureux, à contenir le flot des ruraux qui fuient vers la ville (1).

Or, ne serait-ce pas faire fausse route que de supprimer un officier ministériel qui peut, par ses conseils, par ses propositions, par son influence et par le crédit dont il dis-

1. En 1866, la population rurale (pêche, agriculture, forêts), était de 7.221.683 contre une population active de 15.143.006 ; en 1896, de 8.501.685 contre une population active de 18.994.051 ; en 1901, de 8.244.341 contre une population active de 19.715.075 ; en 1906, de 8.855.053 contre une population active de 20.720.879 (Résultats statistiques dressés par le ministère du Commerce).

pose, agir sur les jeunes paysans et leur procurer au pays une situation agricole ?

Il nous paraît qu'à ce point de vue le notaire joue un rôle économique important et que c'est être d'accord avec les intérêts du pays que de réclamer son maintien.

Mais, d'autre part, avons-nous dit, c'est au notaire que les propriétaires d'immeubles ruraux, s'adressent pour trouver des fermiers ou des métayers. Le jour où le fonctionnaire aurait remplacé le notaire, il est bien évident qu'on ne pourrait charger celui-ci de cette mission. La conséquence en serait une baisse inévitable dans la valeur des domaines et la grande propriété ainsi que la propriété moyenne ont subi depuis 1892 une assez forte dépréciation pour qu'on ait à redouter celle qu'occasionnerait la disparition de l'officier ministériel que nous défendons.

CHAPITRE IV

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE DANS LE PRÊT HYPOTHÉCAIRE

C'est encore un rôle d'intermédiaire que le notaire remplit quand il s'agit du prêt hypothécaire et ce rôle ici est d'une telle importance qu'on peut affirmer que la suppression du notaire entraînerait une diminution considérable de ces prêts.

Le notaire, en effet, nous le verrons plus loin, est souvent consulté par ses clients sur les placements avantageux qu'il y aurait à faire en son étude. Beaucoup de capitalistes préfèrent prêter leur argent à des particuliers qui leur fournissent des garanties sérieuses, que d'acheter des valeurs mobilières. Sans doute ils courent le risque de ne pas toucher aussi régulièrement leurs intérêts, mais le rapport plus considérable de leurs capitaux compense largement le retard apporté dans ce paiement. De plus, il y a moins d'aléa et le prêteur a beaucoup de chance, quand il prête sur garanties hypothécaires, de rentrer intégralement dans ses fonds. Aussi voit-on affluer chez le notaire, nombre d'individus, clients ou non, qui viennent proposer à celui-ci des sommes à placer sur des propriétés.

Le notaire a un intérêt indubitable à faire de pareils placements : les obligations sont les actes qui, sur les formalités qu'ils entraînent, donnent le plus grand rapport. L'honoraire est généralement plus cher qu'en matière de vente, et des droits d'expéditions et de bordereaux s'ajoutent à lui. Aussi le notaire reçoit-il favorablement les propositions qui lui sont adressées à ce point de vue.

D'ailleurs, s'il vient à l'étude de nombreuses personnes pour placer des fonds, il en vient un plus grand nombre encore pour en demander. Tantôt, c'est l'acheteur d'un immeuble que le vendeur presse de payer et qui offre en garantie de la somme à emprunter l'achat qu'il vient de faire ; tantôt c'est un débiteur dont le créancier chirographaire exige le remboursement immédiat ; tantôt c'est un commerçant, qui, pour faire face à ses paiements, propose une hypothèque contre de l'argent comptant. Nous pourrions multiplier les exemples de gens que le besoin oblige à faire ces frais énormes qu'entraîne la constitution d'une hypothèque ; qu'il nous suffise de dire que l'étude du notaire est, au point de vue qui nous occupe, le rendez-vous des capitalistes et des emprunteurs, le lieu où se traitent des prêts moins nombreux que dans les banques, mais plus importants par leur chiffre.

Sans doute, il se trouve à Paris et dans de nombreuses villes de province, des agences de prêts hypothécaires où l'on essaie d'attirer à la fois les capitalistes et les emprunteurs et l'on peut objecter qu'après la suppression du notariat, ces agences pourraient parfaitement continuer leur œuvre et

même suppléer dans le rôle que nous avons indiqué, l'officier ministériel disparu.

Nous croyons que ce raisonnement pécherait sur trois points.

D'abord, le notaire connaît la fortune de l'emprunteur qui est toujours son client ; il sait ce que valent ses propriétés, quelles sont les garanties d'honnêteté et de travail qu'il présente, il est au courant de ses projets par les confidences qu'il a reçues et il peut les apprécier. Assurément la société de crédit hypothécaire prend des renseignements, mais elle est moins bien placée que le notaire pour les avoir et ce qui le prouve c'est que bien souvent les notaires sont consultés par elles au sujet de leurs clients. De plus, elle argue de la prise de ces renseignements pour exiger d'avance une commission importante, alors que le notaire n'a droit, une fois l'affaire conclue, qu'à ses honoraires du tarif légal.

En second lieu, ces sociétés ne pourraient se fonder que dans les villes, et les gens de la campagne n'iraient pas à elles pour de multiples raisons.

Enfin, et c'est là surtout le point important, le notaire est responsable d'un prêt hypothécaire qui a eu lieu par son entremise. Cette responsabilité est indiscutable et il ne peut pas s'en dégager, même en insérant dans l'acte que les clients reconnaissent que l'obligation a été consentie sans sa participation.

Voilà certes un principe jurisprudentiel incontestable qui est de nature à faire préférer par les capitalistes l'entremise du notaire à celle de la société dont nous parlions tout à l'heure. On a chance en effet d'avoir à faire à un notaire

pleinement responsable, tandis qu'on peut fréquemment se trouver en présence de sociétés ou d'agents qui n'offrent aucune garantie de solvabilité. De plus, le notaire est responsable dans de nombreux cas où un simple entremetteur ne le serait certainement pas. Voici d'ailleurs à ce sujet comment s'exprime M. Planiol dans son savant *Traité de Droit civil sur la responsabilité des notaires* (1) : « Les contrats hypothécaires sont ceux qui engagent le plus souvent la responsabilité des notaires. Quand un particulier cherche à faire un placement sur hypothèque il s'en remet souvent à son notaire du soin de trouver l'emprunteur et de vérifier les conditions du placement. Le notaire est alors responsable, s'il s'est mal acquitté de sa mission et si son client en souffre préjudice. Exemples :

1° Si le notaire accepte sans en vérifier l'exactitude la déclaration de l'emprunteur affirmant que l'immeuble offert en garantie est libre, alors qu'il est déjà surchargé d'hypothèques (Cass., 28 mai 1888. D. 89. 1. 187; S. 89. 1. 78);

2° Si le notaire omet de s'assurer que l'emprunteur est propriétaire de l'immeuble et capable de l'hypothéquer (Cass., 6 juin 1894. S. 95. 1. 395. — Cass., 3 avril 1901. S. 1901. 1. 352);

3° Si le notaire ne s'est pas assuré que les immeubles donnés en garantie ont une valeur suffisante pour répondre de la dette (Cass., 21 juin 1893. D. 94. 1. 191); il ne peut être déchargé de cette responsabilité qu'en rapportant la preuve que les biens étaient suffisants au moment du prêt

1. Planiol, *Traité élémentaire de Droit civil*, 4^e éd., t. II, n^{os} 2764-2765.

et ont subi depuis lors une dépréciation (même arrêt). (Cf. Cass., 14 nov. 1899. S. 1901.1.182. — Cass., 23 juin 1903. D. 1905. 1. 158);

4° Si le notaire accepte comme garantie pour son client des immeubles qui sont exposés à être plus tard grevés de droits préférables à l'hypothèque comme le sont des immeubles indivis, sur lesquels le partage va faire naître un privilège de copartageant (Bordeaux, 12 février 1890. D. 90. 2. 198) :

5° Si la propriété des biens donnés en garantie est exposée à une cause de résolution rétroactive qui fera plus tard tomber l'hypothèque par voie de conséquence, comme le retrait d'indivision accordé à la femme de l'emprunteur (Agen, 28 janvier 1891. D. 92. 2. 79. — Cf. Cass., 19 mars 1894. D. 95. 1. 70) ;

6° Lorsque le prêt a été consenti à une femme mariée et qu'un doute existait sur l'interprétation de son contrat de mariage, d'après lequel les immeubles hypothéqués pouvaient avoir le caractère dotal, ce qui entraînait la nullité de l'hypothèque (Grenoble, 2 avril 1895. D. 96. 2. 66).

Au contraire, lorsque le notaire a été simplement le rédacteur de l'acte, il n'encourt aucune responsabilité (Cass., 24 juin 1902. S. 1903. 1. 40; 23 juin 1904; S. 1905. 1. 315).»

M. Planiol en terminant l'examen de ce point de vue indique que la responsabilité du notaire est basée sur l'idée d'un mandat accepté par celui-ci; dans ces conditions on pourrait nous objecter que la société de crédit hypothécaire dont nous parlions plus haut ou l'agent d'affaire ont la même responsabilité que le notaire quand ils s'entremettent

dans un prêt et que par conséquent il ne subsiste en faveur de celui-ci qu'une solvabilité moins douteuse.

A cela nous répliquerons que ce n'est pas seulement, à notre avis, sur l'idée de mandat qu'on peut fonder la responsabilité du notaire dans les cas que nous venons d'énumérer ; nous pensons que, si sa responsabilité est aussi étendue c'est parce qu'il occupe une fonction qui doit offrir des garanties de savoir et d'expérience et que, lorsqu'un client « s'en remet à lui du soin de trouver l'emprunteur et de vérifier les conditions du placement » il doit pouvoir compter sur ces garanties.

Il n'en serait pas de même, croyons-nous, à l'égard d'une société ou d'un agent d'affaires qui auraient été les instigateurs d'un prêt ; en acceptant leur négociation le capitaliste a couru des risques dont il devait se rendre compte, car rien ne l'autorisait à croire qu'il se confiait à des gens connaissant le droit et sachant l'appliquer.

C'est pourquoi nous estimons que la responsabilité du notaire est beaucoup plus étendue que celle de tout autre personne qui se chargerait de négocier des prêts et qu'il n'y a pas lieu de désirer pour le capitaliste et pour l'emprunteur que le notaire soit remplacé dans son rôle par des sociétés de crédit hypothécaire ou par des agents d'affaires. La responsabilité de ceux-ci ne pourrait être équivalente à celle de l'officier ministériel pour la raison qu'ils n'occupent pas dans le pays la même fonction, qu'ils ne seraient pas astreints à la même surveillance et qu'on ne pourrait exiger d'eux les mêmes conditions d'honnêteté et de savoir.

Ajoutons qu'à l'égard de l'emprunteur on ne saurait souhaiter la disparition du notaire. Celui-ci, en effet, n'a droit à aucun émolument pour les renseignements à prendre ; le tarif ne lui donne droit à aucune indemnité en cas d'échec de l'affaire ; il n'a droit qu'aux honoraires prévus par celui-ci et qui peuvent être taxés par le président du tribunal civil.

Nous n'insisterons pas ici plus que dans les autres chapitres sur l'impossibilité qu'il y aurait pour le fonctionnaire à remplacer le notaire dans l'accomplissement du rôle économique que nous avons étudié. Il est évident qu'il ne rentre-rait pas dans ses attributions de servir d'intermédiaire entre les capitalistes et les emprunteurs ; sa fonction devrait se borner à recevoir les obligations que d'un commun accord on viendrait passer devant lui. Ici cependant une objection peut être faite même à ce rôle si réduit que conserverait le fonctionnaire.

On sait, en effet, qu'à l'heure actuelle les notaires ont un monopole absolu quand il s'agit d'une constitution d'hypothèque. L'article 2127, en effet, est ainsi conçu : « L'hypothèque conventionnelle ne peut être consentie que par acte passé en forme authentique devant deux notaires ou devant un notaire et deux témoins (1) ». Or, quelle est la raison de ce monopole ? Nous croyons que c'est parce que l'hypo-

1. Cet article n'est plus tout à fait exact depuis la loi du 12 août 1902 qui n'exige le concours d'un second notaire ou de deux témoins que lorsqu'une des parties ne sait pas signer. Cette exigence n'a aucune raison d'être et elle n'est pas observée en pratique, car le second notaire ne se présente pas au moment de la signature ; il ne signe que plus tard et en bloc les actes de son confrère.

thèque est un acte grave qui soulève des questions de droit et qui exige des renseignements très précis (1).

Nous ne doutons pas certes que le fonctionnaire qui remplacerait le notaire ne serait à même de fournir les renseignements aux parties, mais nous croyons que ses multiples occupations l'empêcheraient de consacrer aux clients les quelques minutes indispensables pour donner tous éclaircissements utiles, pour indiquer, par exemple, s'il ne faut pas préférer à une obligation une vente à réméré. Nous pensons que la constitution d'hypothèque tout autant que le contrat de mariage et le testament est un acte qui demande les plus sérieux conseils et que s'il est possible au notaire de les donner il serait plus difficile d'exiger que son remplaçant doive aux clients le même service.

Mais ce point de vue relève de la fonction que le notaire remplit en tant que conseiller des familles et si nous l'avons envisagé, c'est d'une façon accessoire et pour montrer que le prêt hypothécaire serait appelé non à disparaître, mais à diminuer singulièrement si l'on supprimait celui qui a intérêt à le faire réaliser en servant à la fois d'intermédiaire et de conseil.

Du reste, il est un fait qui démontre surabondamment l'importance du rôle que le notaire remplit auprès du public en matière de prêts hypothécaires : ce sont les rapports constants que le Crédit Foncier de France entretient avec ces officiers ministériels.

1. Nous ne sommes pas d'accord sur ce point avec M. Planiol qui, enseigne qu'il n'y a pas de raison décisive en faveur du monopole du notaire (n° 2758, t. II de son *Traité élémentaire*).

On sait que cette importante société a été créée au commencement du second Empire à l'époque des grands travaux du baron Hausmann. Cette institution avait pour but de favoriser la propriété rurale, alors qu'en réalité elle a servi surtout à construire des maisons de rapport à Paris et dans les grandes villes de France. Mais depuis une quinzaine d'années le Crédit Foncier a fait des progrès dans les campagnes. Il a envoyé dans ses succursales de province des directeurs habiles dont le premier soin a été de se mettre en rapport avec les notaires de leur circonscription.

Dès qu'un notaire s'installe dans une ville ou même à la campagne, il reçoit peu après sa nomination la visite de cet agent qui lui expose l'intérêt qu'il y a pour lui à susciter des prêts amortissables; chaque année celui-ci adresse des circulaires aux notaires de son ressort pour leur rappeler les conditions de prêt et leur demander, s'il y a lieu, un concours plus actif; en un mot, il cherche à faire d'eux des sous-agents de la grande société parisienne.

C'est qu'en effet, on sait bien au Crédit Foncier de France que le notaire est mieux placé que le directeur de succursale pour trouver des affaires; on n'ignore pas qu'avant de conclure un emprunt, le client va chez son notaire lui demander conseil. Il importe donc d'inviter celui-ci à recommander les prêts amortissables et même à faire des démarches pour amener ses clients à les préférer à des prêts à intérêt fixe sur particuliers.

Au moment de la création du Crédit Foncier, les notaires ont craint de prendre les honoraires que procurent le renouvellement des prêts à court terme, ainsi que les quittances

et subrogations qui se faisaient à leur étude. Il a fallu, pour vaincre leur résistance les intéresser au placement des obligations de cette société. Mais, peu à peu, ils ont compris que le prêt amortissable ne nuisait pas autant qu'ils avaient pu le prévoir au rapport de leur charge ; ils ont su que la réalisation de ce prêt est précédée de quittances et de mainlevées, puisque le Crédit Foncier ne prête que sur première hypothèque et que, d'autre part, c'est un acte d'un beau rapport qui en comprend deux et dont on touche immédiatement les honoraires. Aussi ne cherchent-ils plus à détourner leurs clients de ce genre d'opérations et rédigent-ils bien souvent eux-mêmes la demande d'emprunt.

Dès qu'une affaire lui a été proposée, le Crédit Foncier ne correspond plus qu'avec le notaire ; c'est celui-ci qui est chargé de fournir tous les renseignements, de dresser toutes les pièces ; c'est à lui qu'on demande d'accompagner l'inspecteur sur les lieux et il arrive souvent que ce dernier prend l'avis de son acolyte.

Or, si cette importante société de crédit fait ainsi appel aux notaires, n'est-ce pas parce qu'elle a reconnu que les notaires sont plus à même que personne de susciter des prêts et que, de ce fait, ils peuvent lui rendre les plus signalés services ?

Mais, pourra-t-on nous répondre, votre argument en faveur du notariat n'est pas irréfutable car l'on peut très bien concevoir la disparition du prêt hypothécaire et même la souhaiter.

L'objection réside en ceci : le prêt hypothécaire est-il une bonne ou une mauvaise chose ? Nous répondrons avec de

nombreux auteurs que l'hypothèque a, au point de vue économique, une importance considérable et qu'elle offre plus d'avantages que d'inconvénients. Nous croyons, d'autre part, qu'elle est destinée à vivre aussi longtemps que la société capitaliste.

Certes, le prêt hypothécaire entraîne des frais considérables qui sont à la charge du débiteur ; il met celui-ci à la disposition du créancier puisque si ce dernier n'est pas payé régulièrement, il pourra, par une procédure rapide, parvenir à la vente des biens de son emprunteur ; il peut permettre de frustrer un créancier plus intéressant qui a prêté de bonne foi, sans autre garantie qu'une promesse ou qu'un billet, et il n'est pas rare de se trouver en présence d'obligations dites de complaisance.

Mais comment nier l'utilité du prêt hypothécaire. Comment ne pas reconnaître la supériorité qu'il réalise sur le gage et sur la caution ?

Grâce à l'hypothèque le débiteur n'a pas à se dessaisir de ses biens ; s'il est cultivateur, il pourra continuer à travailler ses terres et à vivre de leurs produits ; si c'est une maison qu'il a donnée en garantie il n'aura pas à la quitter et pourra, si elle est louée, en percevoir les loyers ; bref, il conserve ses immeubles et il lui est loisible de les faire fructifier.

L'hypothèque dispense aussi de recourir à des cautions qu'il est quelquefois difficile de trouver et qui se font payer souvent le concours qu'elles prêtent.

D'autre part, il faut bien admettre qu'un capitaliste ne se hasarderait pas à prêter une forte somme sans exiger une hypothèque et quel est l'homme prudent qui voudrait se

passer de cette garantie ? D'ailleurs, n'est-ce pas le moyen d'obtenir un taux d'intérêt réduit que d'offrir une hypothèque ? Un prêteur, en effet, se contentera d'un intérêt de 3 ou 3 1/2 o/o s'il sait que son capital ne court aucun risque ; il l'élèvera, au contraire, si son placement est aléatoire.

Enfin, il est incontestable que si le prêt hypothécaire nuit à certaines personnes, il en fournit bien d'autres. C'est ainsi qu'il permet sur des terrains à bâtir la construction de maisons de rapport et l'établissement de grands domaines agricoles... Comme le disait Grenier, dans son rapport au Tribunal, lors de la confection du Code civil, l'hypothèque est utile à tous indistinctement, car elle amène la baisse de l'intérêt, diminue l'usure et procure une valeur plus grande à la propriété foncière par la sécurité qu'elle lui donne et par la circulation qu'elle rend plus facile et plus rapide.

On se plaint en France que l'argent fuit à l'étranger ; ne serait-ce pas donner un nouveau motif à l'émigration des capitaux que de rayer de notre Code l'hypothèque conventionnelle ?

Nous croyons que cette hypothèque se justifie par toutes les raisons que nous avons sommairement indiquées ; et puisqu'elle constitue une garantie indispensable nous, ne modifierons pas la conclusion que nous donnons plus haut, c'est-à-dire l'utilité qu'il y a en cette matière à maintenir le notariat et à ne pas substituer au notaire dont nous avons esquissé le rôle bienfaisant un fonctionnaire qui, n'ayant pas et ne pouvant avoir la confiance du contribuable, ne saurait le seconder dans le choix de ses placements et le conseiller dans l'opportunité de ses emprunts.

CHAPITRE V

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE DANS LA CONSTITUTION DE SOCIÉTÉS

Le notaire intervient dans la fondation des sociétés ; il a un rôle nécessaire dans la constitution des sociétés par actions et un rôle utile dans la constitution des autres sociétés.

Dans la société en commandite par action, l'acte de société peut être sous seing privé, mais la loi exige que, dans ce cas, il soit déposé chez un notaire. Elle ordonne de plus que le gérant déclare devant cet officier ministériel que le capital a été entièrement souscrit et que le quart a été versé sur chaque action. La loi du 24 juillet 1867 est formelle à cet égard et celle du 1^{er} août 1893 n'a pas dérogé à cette disposition. A l'appui de cette déclaration le gérant doit joindre ; 1^o la liste des souscripteurs et l'état des versements ; 2^o un exemplaire de l'acte de société, il est sous seing privé ou une expédition de cet acte s'il est authentique et s'il a été reçu par un autre notaire que celui devant lequel on fait la déclaration.

Le notaire, et nous avons hâte d'en arriver au rôle qu'il remplit, n'a pas à examiner si cette déclaration est conforme

à la vérité ; c'est au premier conseil de surveillance que ce soin incombe.

A vrai dire, on ne voit pas bien l'utilité de cette déclaration ; et à ce sujet on lit dans le *Manuel de Droit Commercial* de MM. Lyon-Caen et Renault une appréciation de la déclaration notariée qui n'est pas de nature à la rendre intangible. « La déclaration notariée, disent ces savants auteurs, n'implique nullement que le notaire auquel elle est faite, vérifie si la souscription intégrale a eu lieu réellement et si les actions sont effectivement libérées dans la mesure déterminée par la loi. Cette vérification serait impossible pour le notaire. On peut conclure de là que la formalité de la déclaration notariée n'est pas vraiment utile au point de vue des intéressés ; elle les induit même parfois en erreur en leur laissant croire à l'existence d'une garantie efficace. Aussi dans le projet de loi modifiant la loi de 1867, déposé à la Chambre le 3 avril 1903 et le 18 juin 1906, cette formalité est supprimée. (1) »

Il n'y a rien à répondre à une pareille appréciation et nous sommes d'avis que la déclaration de souscription et de versement n'a pas lieu d'être maintenue. Dans tous les cas, telle qu'elle existe, le fonctionnaire qui remplacerait le notaire pourrait parfaitement la recevoir.

La loi a les mêmes exigences quand il s'agit de la société anonyme : déclaration notariée et annexe de l'acte constitutif de société s'il est sous seing privé.

Mais si, comme nous l'avons vu, la déclaration est inutile,

1. Lyon-Caen et Renault. *Manuel de Droit commercial*. Dixième édition. Page 184. Note.

il en est différemment du dépôt de l'acte de société à faire dans une étude de notaire. Ce dépôt en effet est indispensable, car il faut que tous ceux qui ont besoin de connaître les statuts puissent s'en faire délivrer des expéditions ou des extraits par cet officier ministériel. Cependant, comme pour la déclaration, il n'y aurait aucune difficulté à ce qu'un fonctionnaire reçoive ce dépôt et opère cette délivrance.

Aussi pensons-nous que ce n'est pas par le rôle que la loi assigne au notaire dans la constitution des sociétés par actions qu'il faut chercher à justifier son concours ; mais à côté de ce rôle nécessaire nous avons dit que le notaire jouait un rôle utile ; or c'est justement ce dernier rôle que le fonctionnaire serait incapable de remplir et qu'on ne pourrait exiger de lui.

Le notaire en effet ne se borne pas à recevoir des déclarations et à faire des annexes, il a une mission plus large sur laquelle nous allons nous étendre...

Les actes de société sont rarement sous seings privés et cela pour deux raisons. La première c'est qu'en vertu du tarif légal le notaire a droit à des honoraires réduits de moitié seulement sur l'acte qui est déposé pour minute en son étude ; il s'ensuit qu'on a intérêt à s'adresser directement à lui au lieu de recourir à d'autres rédacteurs, à moins que ceux-ci ne fassent le travail gratuitement.

La seconde est plus importante ; elle consiste dans ce fait que c'est particulièrement dans le cabinet du notaire que se traitent, que se discutent les multiples questions qui précèdent l'accord sur les statuts. Nous voyons le notaire remplir ici ce rôle d'arbitre et de conseiller sur lequel nous nous sommes arrêté dans les chapitres précédents. Nous le voyons

donner des éclaircissements sur les formalités à accomplir, sur les clauses à insérer, sur les règles à imposer.

Parmi les fondateurs de la future société il n'y en a souvent pas un seul qui connaisse toutes les questions à envisager et à résoudre, et comment d'ailleurs demander à un commerçant ou à un industriel d'être au courant des diverses lois qui régissent les sociétés anonymes et les sociétés en commandite par actions. D'habitude les fondateurs chargent le notaire de rédiger à sa façon un projet d'acte de société en leur indiquant seulement les bases et les points essentiels. Une fois le projet terminé on passera à sa discussion ; le notaire le soutiendra et expliquera ce qu'il y a à ajouter ou à retrancher.

Assurément le fonctionnaire qui remplacerait le notaire serait à même de diriger ce débat, mais pourrait-on lui demander de convoquer chez lui les clients et de leur faire une conférence sur les diverses sortes de sociétés et en particulier sur celle qui convient le mieux au genre d'opérations dont la future société aura à s'occuper ?

Il nous paraît que ce fonctionnaire ne pourrait ici se substituer au notaire. Le rôle que remplit ce dernier est l'affaire d'un homme qui est intéressé par la conclusion du contrat, qui dispose de son temps et qui connaît les personnes avec qui il traite. Un acte de société en effet exige beaucoup de démarches et beaucoup de soins, beaucoup de patience, et beaucoup de travail, et on ne saurait demander tout cela à un fonctionnaire qui aurait pour devoir de s'intéresser indistinctement à toutes les affaires qui seraient de son ressort.

Or, puisque le notaire favorise dans une large mesure la création de sociétés anonymes et de sociétés en commandite

par actions et que ces sociétés sont destinées à accroître la prospérité de la nation, il est de l'intérêt de celle-ci de ne pas sacrifier un officier ministériel aussi utile.

Mais ce n'est pas seulement dans ces deux formes de sociétés qu'apparaît le rôle économique du notaire ; nous allons le voir d'une façon plus palpable dans la fondation des sociétés en commandite simple.

Le notaire, avons-nous dit plus haut, connaît la fortune de ses clients et il est pleinement autorisé par eux à leur indiquer des placements. De ce fait il est à même de mettre la main sur des commanditaires et des bailleurs de fonds. Aussi arrive-t-il fréquemment qu'un commerçant ou un industriel s'adresse au notaire et le charge de lui trouver un associé qui serait commanditaire de la société qu'il se propose de fonder. Le notaire a tout intérêt à aller chercher ce bailleur de fonds et il est tout désigné pour aller plaider la cause de son client auprès des personnes susceptibles d'entrer dans une pareille association. Son rôle consistera alors à réunir les deux parties et à rédiger si elles tombent d'accord l'acte de société qui interviendra entre elles. Cette rédaction sera le fruit de ses démarches et de son entremise.

Comment demander au fonctionnaire dont nous parlions tout à l'heure une semblable mission ? Il n'y faut pas songer pour les mêmes motifs que ceux que nous avons indiqués et sur lesquels nous n'avons pas à revenir.

Par contre le rôle du notaire s'efface quand il s'agit de la constitution d'une société en nom collectif, et cela est tout naturel puisque cette société est essentiellement une société de personnes. En effet, les associés y sont tenus *in infinitum* et solidairement des dettes sociales envers les tiers. Il faut par

conséquent qu'ils se choisissent personnellement à raison de la confiance qu'ils doivent avoir les uns dans les autres.

Aussi le notaire n'aura-t-il pas pour mission de réunir des individus susceptibles de former entre eux une société en nom collectif; son rôle se bornera à rédiger l'acte de société si les associés désirent que cet acte soit authentique. L'acte pourra d'ailleurs être sous seing privé et dans ce cas pas plus que dans celui de la société en commandite simple le notaire n'aura à prêter son ministère.

Mais il reste vrai, quand même, que les futurs associés pourront avoir besoin d'éclaircissements sur la forme à donner à la société, sur les classes principales de l'acte à rédiger et sur les formalités à accomplir. Ils n'auront pas en cette matière de meilleur conseiller que le notaire qui mettra à leur disposition son savoir et son expérience. D'autre part, et c'est ici le point intéressant, le notaire pourra aplanir des difficultés sérieuses en apparence, futiles en réalité, qui empêcheraient la formation de la société.

Nous ne parlerons pas des sociétés universelles, des sociétés civiles et parmi les sociétés commerciales des sociétés en participation. Dans cette dernière en effet les associés y agissent individuellement sans révéler à l'extérieur leur société, et pour les autres il faut reconnaître qu'elles ont au point de vue économique une bien moins grande importance. Nous ne pourrions d'ailleurs que répéter à leur sujet ce que nous avons dit à propos des sociétés en nom collectif.

Que conclure du rôle rempli par le notaire dans la constitution de sociétés sinon qu'il favorise la création de celles-ci et que ce serait une erreur de mettre fin à son exercice?

CHAPITRE VI

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE DANS LE TESTAMENT

Les notaires sont chargés de rédiger les testaments authentiques et de recevoir en dépôt les testaments olographes et les testaments mystiques.

Quand il s'agit du testament authentique la loi exige que le notaire écrive lui-même l'acte en présence de quatre témoins ; lorsqu'il y a deux notaires, deux témoins suffisent. Le testateur dicte sa dernière volonté et le rédacteur doit lire en entier le testament avant de le faire signer.

Les deux autres sortes de testaments ne donnent lieu qu'à un acte de dépôt.

Au premier abord on n'aperçoit dans cet acte que le rôle de scribe du notaire, écrivant sous la dictée de son client. Il peut arriver d'ailleurs qu'un notaire soit appelé pour faire le testament d'une personne qui n'était pas sa cliente et qui fait appel à un officier ministériel pour la première et dernière fois. Mais ce cas sera peu fréquent et plus souvent le notaire remplira ici un rôle économique, dérivant pour partie de son rôle de conseiller.

L'intervention du notaire en effet présente plusieurs avan-

tages que nous allons exposer brièvement dans les divers cas où il est appelé à rédiger un testament.

Supposons un client qui vient à l'étude de son notaire pour lui demander de recevoir son testament. Tout se passera dans le plus grand secret et les témoins, que le notaire appellera, habitués à remplir ce rôle seront aussi muets que le notaire sur ce qu'ils auront entendus. Ce n'est qu'après la mort du testateur que l'officier ministériel fera connaître le testament. Obligé au secret professionnel rien ne pourra trahir la présence d'un testament dans l'étude et il y aura cependant une garantie pour les intéressés, car si le testament n'est pas connu du receveur de l'enregistrement quant à son contenu, il est porté sur les répertoires et de cette façon ceux qui pourraient en craindre la disparition sont pleinement rassurés. L'acte a été fait dans le cas que nous examinons sans autres témoins que ceux exigés par la loi et qui sont prévenus par le notaire des devoirs qui leur incombent de ce chef. Le testateur n'a pu subir aucune pression ; sa pleine liberté a été assurée.

Mais supposons maintenant que le notaire est appelé auprès d'un malade qui désire faire son testament. On pourra craindre ici les violences morales de l'entourage et l'acte pourra être entaché de ce fait d'un vice qui le rendrait nul si la preuve en était faite. L'intervention du notaire présentera ici le plus grand intérêt. Sa qualité, en effet, lui permettra, après avoir isolé tous les membres gênants, de rendre au testateur le calme qui lui est utile pour dicter ses dernières volontés. Il l'interrogera sur celles-ci et s'il surprend une hésitation dans les réponses qui lui seront faites,

il demandera à son interlocuteur de bien réfléchir aux paroles qu'il va prononcer. Il pourra lui rappeler sa famille et de sa part le testateur admettra des réflexions que tout autre n'aurait pu faire par ignorance de la situation du client ou par crainte de commettre une indiscretion. Sans peser sur la volonté du testateur, le notaire pourra en quelques mots le mettre en présence des conséquences que produira le testament. Il aura ainsi mis le client en possession de toutes ses facultés et il se trouvera qu'il lui aura de la sorte assuré la pleine liberté de tester.

Ce rôle du notaire pourrait-il être rempli par un fonctionnaire? Il est évident que, pour ce qui concerne le rôle de scribe et le secret professionnel, le fonctionnaire serait parfaitement à même de remplacer le notaire. Mais il est non moins évident qu'en ce qui touche aux conseils que le notaire peut se permettre à cause de la situation qu'il occupe auprès de la famille, le fonctionnaire ne saurait les donner. Cela, d'ailleurs, ne rentrerait pas dans sa mission et il n'aurait pour devoir que de s'en tenir strictement à celle-ci. Or, ces conseils donnés au moment où l'individu dicte ses volontés, peuvent être très utiles et aboutissent, comme nous l'avons montré, à donner à celui-ci sa pleine liberté. De plus, le remplacement du notaire par le fonctionnaire, nous amène à faire deux remarques qui peuvent avoir leur importance.

La première, c'est que le fonctionnaire se déplacerait sans doute plus difficilement que le notaire. Actuellement, dès que le notaire est appelé auprès d'un individu pour faire son testament, il y va sans retard de crainte de manquer une

affaire. Le fonctionnaire ne serait pas poussé par le même intérêt ; il pourrait faire attendre sa venue en arguant de courses à faire ou de travaux urgents. Or, le moindre retard peut être ici très préjudiciable puisqu'il peut empêcher un individu d'user du droit de tester.

La seconde, c'est que l'on doit laisser à un individu la liberté de choisir autant que possible le rédacteur de son testament ; il se peut que le testateur veuille laisser ignorer ses volontés à tel notaire par exemple, qui est en rapport avec une famille qu'il veut déshériter. Dans ce cas, il a recours à un autre. Mais quand le fonctionnaire aura pris la place du notaire, il est probable que son monopole s'étendra dans un grand rayon et qu'il faudra nécessairement s'adresser à lui. Or, il pourra arriver que le testateur n'ait pas confiance dans ce fonctionnaire et que cependant il soit obligé de lui dicter ses volontés, alors qu'il voudrait pour diverses raisons que celui-ci les ignore.

Quant à abandonner à une profession libérale la fonction de rédiger des testaments, on ne peut y songer. Il y aurait en effet danger à permettre à un particulier de recueillir ainsi, même en présence de témoins, les volontés d'un testateur. Ce particulier, en effet, qui n'aurait pas donné comme le notaire actuel des preuves d'une honnêteté indiscutable, auquel la loi n'aurait pas conféré une sorte de situation officielle, pourrait, à juste titre, inspirer de la méfiance à ceux qui étaient susceptibles d'hériter et que le testateur a volontairement omis dans son testament. Ceux-là pourraient croire que le rédacteur de l'acte a été soudoyé et qu'il n'a pas écrit sous la dictée de celui dont ils escomptaient l'héri-

tage. Il faut que le testament soit entouré de toutes les conditions nécessaires pour que le testateur puisse, en pleine liberté, exprimer ses dernières volontés ; il faut que la personne qui écrit le testament se présente sous l'apparence d'un homme qui remplit une fonction publique sans être fonctionnaire. Or, c'est bien le cas du notaire, officier ministériel, qui a habituellement dans le pays où il exerce, une situation qui le met à l'abri de tous les soupçons.

Mais, comme nous le disions plus haut, le rôle du notaire ne consiste pas seulement en matière de testament à écrire celui-ci. Sa mission est plus large et nous allons la développer en quelques mots.

Bien souvent le client, avant de faire son testament, vient confier ses projets au notaire et lui demander son avis. C'est, par exemple, un père de famille qui voudrait avantager son aîné et qui vient trouver le notaire pour savoir par quels moyens il doit procéder et quelle est la quotité disponible dont il peut faire usage. Nous nous trouvons ici en présence de ces confidences dont parle justement M. Ajam, confidences qui précèdent presque toujours la rédaction du testament et qu'on fait au notaire, mais qu'on ne ferait pas à un fonctionnaire. Supposons, par exemple, un individu qui a épuisé la quotité disponible et qui, cependant, voudrait faire un legs à une personne qui a droit à sa reconnaissance. Il exposera la situation à son notaire et celui-ci lui conseillera, par exemple, une obligation en faveur de celui qu'il ne pourrait inscrire valablement dans son testament. Par contre, il pourra arriver et il arrivera bien des fois que le notaire enlèvera à son client des projets

qui seraient contraires à son véritable intérêt et qui consisteraient, par exemple, à déshériter toute sa famille par un acte fait à la légère. Dans ce cas, le notaire interviendra utilement pour demander à son client de ne pas agir avec autant de rapidité et de réfléchir avant de faire une donation qui serait irrévocable.

Bref, la rédaction d'un testament est le plus souvent précédée d'un entretien avec le notaire, entretien qui a pour but de demander à celui-ci les moyens juridiques pour réaliser le parti auquel on s'est arrêté. On en arrive par suite à pousser quelquefois la discussion plus loin et à examiner la décision prise par le client plutôt que les moyens nécessaires pour la rendre définitive. On ne saurait prétendre que le fonctionnaire qui remplacerait le notaire fût à même de remplir un pareil rôle. Les partisans de la suppression du notariat et du remplacement du notaire par un fonctionnaire admettent eux-mêmes, et M. Ajam tout le premier, l'impossibilité de confier à un fonctionnaire la mission que le notaire remplit quand il s'agit des testaments.

Le notaire, d'ailleurs, ne se borne pas à conseiller comme nous venons de le voir le testateur, il reçoit aussi en dépôt les testaments olographes qu'on lui remet et c'est là une mission sur laquelle nous devons insister.

Aujourd'hui, la plupart des gens savent lire et écrire, aussi préfèrent-ils bien souvent rédiger eux-mêmes leur testament. Pour cela, ils vont demander à leur notaire un modèle, ils le transcrivent à leur façon et une fois le testament écrit, ils vont le porter à ce dernier. Le notaire reçoit cet acte et le met en sûreté jusqu'au jour de la mort de son

auteur. Il y a là de la part du client la marque d'une grande confiance qu'on ne marchandé pas au notaire, mais qu'on n'accorderait probablement pas avec la même facilité à un autre individu, serait-ce même à un fonctionnaire. Dans tous les cas, il est bien évident que ce n'est pas au premier venu qui s'installerait comme notaire dans une région qu'on remettrait ainsi son testament. Or le dépôt, ou plutôt la remise d'un testament à un notaire, est pour le testateur la plus sûre garantie de réalisation des volontés qu'il a exprimées. Si le testament, en effet, restait chez le testateur, il pourrait être soustrait et anéanti par des gens qui ont intérêt à ne pas le faire connaître. Sans doute, on pourrait le confier à un ami, mais celui-ci ne veut pas toujours se charger d'un pareil dépôt et il faut bien reconnaître que le notaire plus que tout autre est désigné pour le recevoir. Nous ne prétendons pas que le notaire fonctionnaire ne recevrait pas des dépôts de testament, mais nous croyons que les clients seraient moins disposés à les lui confier qu'au notaire actuel qui, lui, est considéré souvent comme un ami pour tout ce qui touche à des questions comme celles qui nous occupent. Il faudrait, d'ailleurs, que la loi oblige le notaire fonctionnaire à admettre des dépôts de testaments, car, avec la législation actuelle, les notaires ne sont obligés que de recevoir le dépôt des testaments mystiques.

Il nous reste, pour en terminer avec ce chapitre, à envisager une dernière fonction du notaire relative au testament.

Le notaire une fois le testament ouvert s'il s'agit d'un testament olographe ou d'un testament mystique, ou bien

une fois la mort du testateur connue s'il s'agit d'un testament authentique se charge de son exécution. Il convoque les héritiers, dresse l'inventaire s'il y a lieu, fait la liquidation. Il est mis au courant de tout ce qui concerne la succession et c'est à lui qu'il incombe de faire le nécessaire pour que les héritiers soient mis en possession de ce qui leur revient.

D'autre part il arrive fréquemment que le notaire soit nommé par le testateur exécuteur testamentaire et c'est là une fonction qui lui convient parfaitement puisque c'est lui qui a reçu les confidences du testateur, qui les a écrites quand il s'agit d'un testament authentique et qui a eu le plus souvent un entretien à leur sujet. Mieux que personne il est à même par conséquent de remplir une fonction aussi délicate.

Assurément le fonctionnaire pourrait suppléer le notaire et faire exécuter comme lui les volontés du testateur. Mais ici comme ailleurs il faut bien reconnaître que le client ne se confiera pas au fonctionnaire comme il se confie au notaire. Il pourra craindre par exemple que le montant de sa fortune soit divulgué au fisc après sa mort et que ses héritiers aient ainsi à payer des droits qui pourraient être épargnés. De plus le fonctionnaire voudra-t-il se charger de l'exécution du testament comme le fait le notaire, voudra-t-il accepter par exemple le rôle d'exécuteur testamentaire ? Il y a là un point qui soulèverait des difficultés car on peut se demander s'il serait bon qu'un fonctionnaire s'ingère ainsi dans des questions tout à fait privées.

Bref, pour toutes les raisons que nous avons indiquées, que ce soit pour la rédaction du testament, que ce soit pour

l'entretien qui le précède bien des fois, que ce soit enfin pour son exécution, il nous semble préférable de laisser au notaire la fonction qu'il exerce depuis des siècles et qui a donné d'excellents résultats. Quels reproches peut-on lui adresser à cet égard et quels avantages voit-on dans sa substitution par un fonctionnaire ? On nous répondra sans doute que la critique générale faite au notariat trouve ici sa place et que c'est parce que le notaire est incité par son propre intérêt à faire de nombreux actes plus ou moins utiles que l'on doit demander sa suppression. Nous répondrons plus loin et en détail à cet argument, mais nous pouvons dire d'ores et déjà que cette objection est bien minime en présence de tous les avantages que le notaire procure aux clients et que nous avons essayé de mettre en vedette dans ce chapitre. Puisque le droit de tester est indispensable à la vie économique d'une nation, puisque sans lui il y aurait une diminution considérable de l'activité humaine et une réduction presque totale de l'épargne, puisque sa disparition enlèverait au droit de propriété le caractère absolu qu'il doit avoir et que notre société est basée sur le droit de propriété absolu, on ne saurait, à notre avis, supprimer celui qui par son concours assure le plein exercice d'un droit aussi important !

CHAPITRE VII

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE DANS LE CONTRAT DE MARIAGE

Le contrat de mariage est un acte solennel qui exige pour se former le concours du notaire. L'article 1394 du Code civil dispose en effet : « Toutes conventions matrimoniales seront rédigées avant le mariage par acte devant notaire », et c'est là une exigence qui se justifie parfaitement. Un acte sous seing privé pourrait être trop facilement détruit ou perdu et comme il serait impossible de faire la preuve du régime adopté, il s'ensuivrait qu'il y aurait un changement de régime par l'application de la communauté légale. De plus et surtout le contrat de mariage est un acte dont la rédaction est particulièrement difficile à cause de la complexité de la matière des régimes matrimoniaux. Il est indispensable qu'avant de régler leur situation pécuniaire dans le mariage les futurs époux soient mis au courant des conséquences qu'entraînera pour eux l'adoption de tel ou tel régime, l'insertion de telle ou telle clause modifiant leur capacité. Pour remplir ce rôle de conseiller le notaire n'est-il pas tout désigné ? Il connaît la situation des deux familles, il a reçu d'elles des confidences et il est plus à même que

personne de juger quel est le régime qui doit être adopté : auprès de lui les clients sont sûrs de trouver tous les renseignements qui leur sont utiles et l'appui qui peut leur être nécessaire.

Dans les entretiens qui précèdent les contrats de mariage les futurs époux ou leurs familles peuvent se trouver gênés dans la discussion et ne pas oser demander par exemple une garantie qui serait de nature à inspirer de la méfiance. On chargera le notaire de soulever la question et de soutenir la légitimité d'une pareille demande. Les clients se rendent très bien compte du pouvoir que le notaire a dans une pareille demande et de l'autorité qui s'attache à ses paroles. Aussi les deux familles vont elles bien souvent trouver le notaire avant le jour fixé pour le contrat de mariage afin de lui recommander la garde de leurs intérêts respectifs.

Il est bien évident et M. Ajam, dans son rapport, en convient avec la plus entière bonne foi, qu'on ne saurait demander à un fonctionnaire de remplir une pareille mission. Son savoir lui permettrait évidemment de renseigner les parties sur les régimes matrimoniaux que la loi met à leur dispositions ; comme le notaire, il pourrait exposer à celles-ci les conséquences du régime dotal ou du régime de la séparation de bien par exemple ; comme lui il pourrait donner toutes indications utiles sur les effets d'une clause qui dérogerait au régime convenu. Mais on demande bien souvent au notaire autre chose qu'une conférence juridique sur la question des régimes matrimoniaux ; on veut avoir son avis personnel et nombre de fois c'est cet avis qui est décisif. Or c'est dans les connaissances qu'il a de la situation des intéressés, de la profession du mari, du crédit dont jouit ce dernier, que le notaire

puise le conseil qu'on sollicite de lui. Il a tous éléments pour apprécier l'opportunité de tel ou tel régime à cause de son rôle de conseiller officieux des familles et voilà pourquoi on écoute ses avis.

Le fonctionnaire qui remplacerait le notaire serait dans l'impossibilité de le suppléer à cet égard, car en cette matière, le savoir et l'honnêteté ne suffisent pas, il faut avoir ce qu'un fonctionnaire ne pourrait obtenir, la confiance absolue des clients.

Or, l'adoption d'un régime matrimonial touche certainement à l'économie politique, puisque c'est le régime adopté dans le contrat de mariage qui règle la situation pécuniaire des époux pendant tout le temps de leur union. La situation de la femme qui se marie en effet varie avec l'adoption des différents régimes ; sa capacité peut être plus ou moins grande et le droit de propriété qu'elle a sur les biens qu'elle apporte en mariage, s'il ne peut jamais même dans la séparation de biens être entier, peut néanmoins être plus ou moins étendu suivant le cas. Il y a là, à n'en pas douter, un point de contact avec l'économie politique et c'est pourquoi nous pouvons dire ici, comme précédemment que, dans le contrat de mariage, le rôle de conseiller du notaire se transforme en un rôle économique du plus haut intérêt.

Ce n'est pas d'ailleurs à ce seul point de vue que nous pouvons envisager, dans l'acte qui nous occupe, le rôle économique de cet officier ministériel ; ce rôle apparaît encore dans l'influence que le notaire peut avoir sur la vitalité ou la disparition des régimes matrimoniaux.

Nous avons vu plus haut que c'est le notaire qui explique

les traits caractéristiques de chacun des régimes, les conséquences qu'ils entraînent, les pouvoirs qu'ils donnent au mari, la capacité qu'ils laissent à la femme, les garanties qui en résultent pour la fortune de cette dernière. Par sa façon de les exposer, le notaire peut modifier les idées qu'avaient les futurs époux sur tel ou tel régime et engager ceux-ci à renoncer à un régime qu'ils s'étaient proposés d'adopter. Ce cas se présentera notamment quand il s'agira du régime dotal, auquel les notaires sont hostiles.

Dans l'exposé qu'il fera des divers régimes matrimoniaux le notaire aura soin de ne pas insister sur le régime dotal ou bien de le présenter sous un jour défavorable. Il faudra une circonstance bien spéciale pour qu'il conseille de l'adopter. Son intérêt, en effet, le pousse ici comme ailleurs à se ménager la clientèle de ceux qui viennent passer chez lui un contrat de mariage. Il ne veut pas que des clients qui viennent à cette occasion soient des clients de passage et il lui importe particulièrement de ne pas faire des actes qui en empêcheraient d'autres. Or, ne serait-ce pas le cas avec un contrat de mariage contenant adoption du régime dotal? Ce régime, en effet, a pour conséquence l'inaliénabilité des immeubles dotaux. Il s'ensuit que, sauf dans certaines circonstances limitativement prévues, les époux ne pourront aliéner le fonds dotal, et il en résulte pour le notaire qu'il ne sera jamais appelé à passer pour eux une vente qui concernerait ce fonds. De plus, comme la loi annule formellement l'hypothèque du fonds dotal (art. 1554), le notaire n'aura pas l'occasion de faire des obligations qui porteraient sur des immeubles dotaux. Enfin, toute convention sur l'hypothèque légale de

la femme devient impossible et voilà encore un acte que le notaire ne pourra pas escompter.

Cette perspective d'enlever ainsi à son étude des actes possibles, n'est pas de nature à faire conseiller par le notaire l'adoption du régime dotal. Son intérêt est de le combattre et nous avons vu plus haut de quelles facilités il dispose pour cela.

« Le régime dotal, dit M. Planiol, perd sans cesse du terrain dans la région qui était jadis son domaine propre et ses progrès sont à peu près nuls dans le reste du pays ». Nous ne doutons pas que cet abandon d'un régime vieilli ne soit dû à la lutte que les notaires ont entreprise contre ui. Ce sont eux, en effet, qui, en matière de régimes matrimoniaux, dirigent le choix des futurs époux. Puisque leur intérêt les pousse à conseiller tout autre régime que le régime dotal (la perception de leurs honoraires ne varie pas avec le régime), il est naturel qu'ils rejettent ce dernier pour faire adopter les autres.

Voilà donc un premier point établi : le notaire combat le régime dotal et grâce à ses efforts celui-ci tend, sinon à disparaître, du moins à diminuer sensiblement. La question qui se pose maintenant est de savoir si l'intérêt du notaire concorde ici, comme dans les chapitres précédents, avec l'intérêt économique.

Le régime dotal a pour seule justification l'utilité qu'il y a à protéger la femme contre le mari qui peut, avec le simple consentement de cette dernière, aliéner son bien ou l'hypothéquer. Par conséquent, c'est l'intérêt de la femme seule qui milite en faveur du régime qui nous occupe, et

cela dans une certaine mesure au mépris de l'intérêt économique. Le régime dotal, en effet, apporte des entraves au commerce par l'inaliénabilité qu'il établit et il peut arriver qu'il soit dans certains cas une cause de dépréciation de la propriété. Supposons, en effet, que le propriétaire d'un immeuble dotal trouve l'occasion de le vendre à un prix très élevé, parce qu'il est par exemple enclavé dans une ferme. Il devra renoncer à l'espoir de ce gain inattendu. Qu'un immeuble dotal se trouve entre les mains d'un individu qui est inapte à le faire fructifier ; il ne pourra s'en défaire et l'immeuble pourra perdre de sa valeur pour n'avoir pas été entretenu.

D'autre part, le régime dotal entraîne pour les transactions une très grande insécurité. Si un tiers achète à une femme des biens dotaux et ne prend pas soin de vérifier le contrat de mariage de cette dernière, la nullité de l'acte sera prononcée et le tiers pourra être frustré.

Pour toutes ces raisons, l'attitude du notaire à l'égard du régime dotal, est en parfait accord avec l'intérêt économique du pays et il y a là une nouvelle raison pour demander son maintien. Ce n'est pas le fonctionnaire, en effet, qui pourrait lutter efficacement contre le régime dotal, car ses conseils pour en détourner les clients n'auraient pas le même poids et son intérêt ne le pousserait point à agir dans le même sens que les notaires.

Pour conclure, nous dirons que le notaire actuel, revêtu d'un certain caractère officiel, doit rester le rédacteur des contrats de mariage, qu'on ne saurait lui préférer un fonc-

tionnaire qui n'aurait pas la confiance du public, et même un homme complètement libre, comme l'homme d'affaires que certains souhaitent pour remplacer l'officier ministériel, car avec lui l'acte perdrait de la solennité qui lui est indispensable.

CHAPITRE VIII

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE DANS LA CONSTITUTION DU BIEN DE FAMILLE INSAISSISSABLE

C'est la loi du 12 juillet 1909 qui a établi en France le bien de famille insaisissable. Elle s'est inspirée de celles qui ont créé aux États-Unis le homestead américain et elle a été le résultat de nombreuses études faites entre 1880 et 1890.

D'après cette loi tout Français peut constituer un bien de famille insaisissable pourvu qu'il n'en ait déjà un. Le bien de famille doit porter sur des immeubles, terres ou maisons qui ne sont pas grevés d'hypothèques et sur lesquels il n'y a pas d'indivision. La constitution de ce bien est limitée à un maximum de valeur de 8.000 francs. « Elle résulte, dit la loi, d'une déclaration reçue par un notaire, d'un testament ou d'une donation. »

Ici par conséquent le notaire doit nécessairement intervenir puisque le texte du 12 juillet 1909 exige des actes authentiques pour constituer un bien de famille. Il y a là un monopole pour cet officier ministériel et il faut bien reconnaître qu'il se justifie par une excellente raison.

Le projet voté par la Chambre des députés en 1906 se

contentait d'une simple déclaration faite à la mairie ; c'était une formalité trop simpliste, car la constitution d'un bien de famille entraîne des conséquences graves et elle exige de ce fait des conseils éclairés qu'un secrétaire de mairie est la plupart du temps incapable de fournir.

Il suffit d'examiner les effets que produit cette constitution pour se rendre compte de l'utilité que présente le concours du notaire.

Le plus important de ces effets est que le bien de famille échappe aux règles de la saisie. Il ne peut être saisi quant au capital et aux fruits par un créancier dont la créance est postérieure à la constitution. Par contre, il peut être saisi par des créanciers antérieurs pourvu que ces créanciers, si ce sont des créanciers privilégiés ou hypothécaires inscrivent leurs privilège ou hypothèque avant l'expiration d'un délai de deux mois, pendant la durée duquel il est procédé à des formalités de publicité par affiches et par insertions. Si ce sont des créanciers chirographaires ils sont admis pendant ce même délai à former opposition à la constitution en l'étude du notaire rédacteur de l'acte.

D'autre part, et c'est là surtout ce que le constituant doit bien savoir, le bien de famille ne peut être hypothéqué, ni vendu à réméré. Le propriétaire ne peut renoncer à l'insaisissabilité et il ne peut plus le vendre sans le consentement de la femme s'il est marié et sans l'autorisation du conseil de famille s'il a des enfants mineurs. Voilà certes des effets qui sont de nature à faire réfléchir ceux qui auraient l'intention de constituer un bien de famille. L'avis du notaire à ce point de vue paraît très utile, car cet officier ministériel

connaît la famille de celui qui vient lui demander conseil, est au courant de ses projets et se trouve à même de juger s'il sera profitable à tel ou tel individu de faire l'opération qui l'amène à son étude. Ensemble ils examineront la question et l'affaire ne se traitera qu'après avoir été longuement étudiée et mûrie.

Si au contraire, la déclaration devait être faite devant un secrétaire de mairie ou devant le fonctionnaire qui remplacerait le notaire, les conseils manqueraient au client, non pas que ce dernier fut incapable de les donner, mais parce que ce serait l'affaire des commis que de rédiger un pareil acte et que sans donner au constituant le temps de la réflexion, sans lui exposer les inconvénients de sa décision on lui ferait sur le champ signer une déclaration qu'il regretterait ensuite. Or, c'est là un acte assez important pour qu'il soit entouré de conditions qui empêchent qu'on ne la fasse à la légère.

Enfin, dernière conséquence, le bien de famille reste insaisissable après la dissolution du mariage sans enfant au profit du survivant des époux s'il est propriétaire. Si, au contraire, il existe des mineurs au moment du décès de l'époux propriétaire de tout ou partie du bien, le juge de paix peut, soit à la requête du conjoint survivant, du tuteur ou d'un enfant majeur, soit à la demande du conseil de famille, ordonner la prolongation de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune des enfants et allouer s'il y a lieu une indemnité pour ajournement du partage aux héritiers qui sont ou qui deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation.

Tels sont, en résumé et d'une façon sommaire, les effets que produit la constitution d'un bien insaisissable de famille

insaisissable ; on voit qu'ils sont assez importants pour qu'on exige une déclaration notariée et nous ne reviendrons pas sur eux ; il nous reste à examiner si le bien de famille tel qu'il a été organisé par la loi du 12 juillet 1909 est utile à la société, s'il est avantageux aux paysans et si le notaire peut favoriser le développement de cette institution.

Les motifs qui ont fait voter cette loi sont à la fois d'ordre moral et social.

D'abord on a pensé que le bien de famille mettrait la famille à l'abri de toute espèce de dangers de dissolution. De plus on a cru qu'il aurait l'avantage de maintenir les propriétaires paysans d'arrêter leur émigration vers les villes. Aussi est-il naturel que ces motifs aient rendu cette loi séduisante à tous les esprits. Malheureusement elle se heurte à de très grosses objections.

En premier lieu les paysans feront-ils la déclaration prévue par la loi ? Il est peu probable que d'eux-mêmes ils fassent une constitution de bien de famille. Mais le notaire est bien placé pour engager certaines gens à cette opération. On sait en effet quel rôle il a pris auprès des familles. Il est au courant de toutes les difficultés de toutes les malversations qui désolent telle ou telle d'entre elles. Il connaît les défauts, les vices de tel ou tel père qui est en train de ruiner ses enfants ; il peut avoir sur lui une heureuse influence et l'amener à réserver pour ceux qui viendront après lui l'habitation et quelques lopins de terre. Il s'attendrira aux supplications de la femme, écoutera avec bienveillance les demandes des enfants et consentira à faire une démarche auprès de celui qu'on veut arrêter sur une pente fatale.

Ici le rôle économique du notaire pourra donc s'exercer utilement comme il s'exerce déjà quand il s'agit d'un testament ou d'une donation. Mais il faut bien reconnaître que le notaire ne sera pas incité à favoriser les constitutions de bien de famille et qu'il faudra un cas particulier pour l'amener à une proposition du genre de celle que nous indiquions tout à l'heure.

Remarquons d'abord que le notaire aura plus d'intérêt à pousser ses clients à une donation qu'à une constitution de bien de famille, car cette donation entraîne à peu près les mêmes conséquences et donne droit pour son rédacteur à des honoraires beaucoup plus élevés.

D'autre part, et surtout, la constitution du bien de famille présente pour le notaire aussi bien que pour le particulier un grand inconvénient. C'est une institution qui diminue considérablement le crédit. Alors qu'en effet le client d'un notaire est susceptible de vendre ou d'acheter, de prêter ou d'hypothéquer, celui qui aurait fait une constitution de bien de famille ne pourrait plus vendre sans le consentement de sa femme et il ne lui serait plus possible de vendre dans aucun cas à réméré ou de constituer une hypothèque. Un pareil client cesse désormais d'être un client véritable puisqu'il ne sera plus appelé à l'étude pour les actes courants qu'il pouvait y faire faire.

L'intérêt du notaire sera donc d'empêcher la constitution du bien de famille et puisque comme nous le disions plus haut c'est sur lui particulièrement qu'on avait pu compter pour la favoriser il en résulte que la loi du 12 juillet 1909 sera une sorte de loi artificielle.

Faut-il le déplorer? Nous ne le croyons pas, car cette loi soulève des critiques telles que son application serait plus nuisible qu'utile.

En effet la constitution du bien de famille a pour conséquence de supprimer pour ainsi dire le crédit dont l'agriculture à un si grand besoin et voici pourquoi : le propriétaire qui a fait cette constitution, ne peut emprunter de l'argent en hypothéquant son bien, il ne peut non plus trouver de créanciers chirographaires car le gage de ceux-ci disparaît pour une grande partie. Enfin ce n'est pas seulement le crédit personnel qui est détruit, mais aussi le crédit mutuel et par là toutes les sociétés agricoles.

Dans une autre ordre d'idée la constitution du bien de famille peut laisser la propriété entre des mains inaptes à la faire fructifier et il y a là au point de vue économique un sérieux inconvénient.

Quant au point de vue social il faut bien remarquer que dans un pays où il y a nécessairement des non propriétaires il est dangereux de poser en règle que le privilège de la propriété consiste non seulement à avoir le droit de défendre son bien contre toutes attaques, mais encore à le garder quand on en est devenu incapable (1).

Aussi peut-on déclarer que la loi du 12 juillet 1905 aboutit à une dépréciation de la production générale et à un avantage tout à fait insignifiant pour le propriétaire.

Nous n'insisterons pas sur les diverses objections de détail que l'on peut faire à la loi française. C'est ainsi par exemple

1. M. Souchon à son cours.

qu'elle ne prévoit pas dans les différentes situations de famille, qu'elle n'organise pas une publicité suffisante, qu'elle ne donne pas au propriétaire une réelle garantie contre les créanciers antérieurs alors qu'elle aurait pu le faire en organisant un système analogue à celui de la purge hypothécaire.

En un mot la loi française est très contestable et puisqu'il en est ainsi on ne peut regretter que le notaire soit détourné par son propre intérêt de conseiller la constitution du bien de famille. Nous avons vu comment il lui aurait été possible de faire admettre par les paysans la loi qui est censée les protéger. Nous croyons d'ailleurs que, telle qu'elle existe, le notaire pourra dans certains cas particuliers en favoriser l'application, mais nous sommes persuadé que bien plus souvent le notaire écoutera son propre intérêt qui se confond ici encore avec celui de la nation.

Nous avons indiqué en effet quelles conséquences fâcheuses la loi du bien de famille produirait et de ce fait nous sommes autorisé à dire qu'ici comme ailleurs le notaire remplit un rôle économique en combattant une loi qui va à l'encontre des vrais intérêts du pays.

Toutefois nous ne saurions être ici aussi affirmatif que dans les chapitres précédents puisqu'il est difficile de connaître la position que les notaires prendront à l'égard d'une loi aussi récente. Nous estimons malgré tout qu'ils n'ont pas intérêt à en favoriser l'application, mais qu'il leur importe au contraire de la montrer à leurs clients sous un jour défavorable.

CHAPITRE IX

LE NOTAIRE BANQUIER

Nous arrivons à la partie la plus délicate de notre œuvre et le titre du présent chapitre ne peut manquer d'étonner puisque nous joignons deux professions que la loi déclare incompatibles.

Le notaire en effet ne doit pas être banquier ; il y a là une prohibition qui découle particulièrement de l'ordonnance royale du 4 janvier 1843, relative à l'organisation des chambres de notaires et à la discipline du notariat. L'article 12 de cette ordonnance dispose :

Il est interdit aux notaires soit par eux-mêmes, soit par personnes interposées, soit directement, soit indirectement de se livrer à aucune spéculation de bourse ou opérations de commerce, banque, escompte et courtage... ; 5° de placer en leur nom personnel des fonds qu'ils auraient reçus même à la condition d'en servir l'intérêt.

L'article 13 ajoute :

Les contraventions ou prohibitions portées à l'article précédent seront ainsi que les autres infractions à la discipline poursuivies lors même qu'il n'existerait aucune partie

plaignante et punies suivant la gravité des cas en conformité des dispositions de la loi du 25 ventôse an XI et de la présente ordonnance.

Les peines varient entre la simple réprimande et la destitution.

Plus tard, un décret du 30 janvier 1890 est allé plus loin ; on a interdit aux notaires de recevoir les fonds à charge d'en servir l'intérêt et de les employer à un usage que les clients n'auraient pas spécialement indiqué. On leur a défendu aussi de conserver pendant plus de six mois les sommes qu'ils détiennent et on les a obligés à remettre ces sommes, une fois le délai expiré, à la Caisse des dépôts et consignations. Enfin on a réorganisé la comptabilité notariale.

On comprend sans peine les raisons qu'ils militent en faveur de l'interdiction faite au notaire d'empiéter sur la profession de banquier. Le notaire a pour mission de rédiger des actes authentiques, de conseiller ses clients et, selon nous, il remplit, sans le vouloir d'ailleurs, un rôle économique utile à la nation ; mais sa profession se suffit à elle-même ; elle a été et reste encore dans la grande majorité des cas assez rémunératrice pour que le titulaire s'en contente.

De plus et surtout on a craint que le notaire qui a la confiance de ses clients, qui est traité par un certain nombre d'entre eux plutôt comme un ami que comme un étranger ne soit amené à les engager dans des opérations dangereuses pour leur fortune. On a craint que la situation qu'il occupe n'attire le petit capitaliste de province et qu'en allant à

lui ce dernier ne lui abandonne une grande partie de son avoir sans méfiance et sans arrière-pensée. On s'est dit que le notaire, s'il était malhonnête pourrait abuser de sa fonction et dissiper les capitaux qui lui seraient confiés.

Le banquier au contraire a moins d'influence sur les particuliers ; il ne cache pas son métier sous le couvert d'un autre et il a plus de liberté vis-à-vis de ses clients soit pour leur refuser des fonds, soit pour exiger le remboursement de ses créances.

Chacun doit agir dans sa sphère et la profession de banquier exige des conditions et des aptitudes qu'on risque de ne pas rencontrer chez un notaire. Aussi s'accorde-t-on en général pour refuser à celui-ci la permission de se poser auprès du public comme un banquier et de transformer son étude en une succursale de banque.

Mais si le notaire n'a pas le droit de faire ouvertement de la banque il est indubitable qu'il transgresse bien souvent ses devoirs et que sa fonction l'incline à faire des opérations prohibées par la loi... Ce fait n'a pas échappé à M. Ajam qui en dit un mot dans le rapport que nous avons analysé au début de cet ouvrage. Voici comment il s'exprime à cet égard : « ... Le pis est que les notaires se transforment en banquiers et que sous le contrôle illusoire de leurs chambres de discipline ils se livrent à des opérations de prêt qui ont conduit plus d'un membre de la corporation sur les bancs de la Cour d'assises... »

Comment se fait-il que le notaire outre passe ainsi ses droits et ne tienne pas compte des prescriptions contenues dans l'ordonnance que nous avons citée : comment peut-on

admettre qu'il se permette de se substituer aux banquiers alors que cette substitution tombe sous le coup de sanctions et de pénalités sévères ?

Il est facile d'expliquer pour quels motifs le notaire est entraîné à s'écarter de sa profession et à faire de la banque malgré la prohibition de la loi. Nous ne prétendons pas justifier, par ce qui va suivre, ce que l'ordonnance de 1843 défend, mais nous voulons montrer ce qui se passe dans les études de notaires et indiquer en même temps qu'en cette matière l'abus est seul condamnable. Le notaire qui se laisse aller à faire de la banque ne lèse pas toujours ses clients, bien au contraire, et ne risque pas nécessairement la Cour d'assises, car s'il en était ainsi il faudrait dire que tous les notaires de France, à peu d'exceptions près, ont le glaive de Damoclès suspendu sur leur tête !

Mais avant d'entrer dans cette démonstration il faut savoir quelles sont les opérations de banque que le notaire est susceptible de faire.

Ces opérations sont très variées ; on peut citer les dépôts d'argent ou de titres, les virements, les prêts, les ouvertures de crédit, les escomptes, les avances sur titres, les ventes ou achats de valeurs de Bourse, les émissions directes soit d'actions, soit d'emprunt de sociétés ou d'Etats.

Il est évident que le notaire ne s'attache pas à toutes ces opérations ; en réalité il n'y en a que trois qui peuvent l'intéresser : les dépôts de fonds, les prêts, et enfin les achats et ventes de valeurs de bourse... Jamais en effet un notaire ne fait l'escompte des lettres de change ; il faut un cas bien particulier pour qu'un client viennent lui présenter

un effet de commerce ; aussi peut-on négliger complètement cette opération en ce qui nous concerne.

Il en est de même des virements, des recouvrements, des avances sur titres et des émissions d'actions et d'obligations ; ce sont là d'ailleurs des opérations que le notaire ne pourrait faire en cachette et il y songe d'autant moins qu'elles n'ont aucun rapport avec sa profession... Le procureur de la République du ressort, chargé de la surveillance des officiers ministériels s'émouvrait bientôt de pareilles pratiques et les ferait cesser par un simple avertissement.

Mais quand il s'agit des opérations que nous indiquions plus haut on ne peut raisonner de la même manière et nous allons nous en rendre compte en étudiant au point de vue qui nous intéresse dans trois paragraphes spéciaux les dépôts de fonds, les prêts et les ventes et achats de valeurs mobilières...

1^o *Les dépôts de fonds*

Il arrive fréquemment que des particuliers craignent de conserver chez eux des fonds ou des valeurs. S'ils habitent une ville il leur est facile de louer une case de coffre-fort et d'obtenir ainsi pleine sécurité. Les grandes sociétés de crédit ont un service très important de coffres-forts et comme elles ont tendance à multiplier leurs succursales les bourgeois des villes peuvent profiter moyennant une légère rétribution de cet ingénieux système de garde collective.

Mais à la campagne on ne peut songer à transporter ses

fonds ou ses valeurs à la banque de la ville voisine et il viendra aussitôt à l'idée d'un vieillard ou d'une femme craintive de remettre au notaire de l'endroit le pécule qu'ils ont acquis... Celui-ci en effet a d'habitude un coffre-fort et pour contenter ses clients il en met une partie à leur disposition.

Il s'agit là bien entendu d'un dépôt régulier ; les choses déposées doivent être conservées et restituées telles quelles, aussi un notaire qui rendrait ce service à ses clients ne s'exposerait pas aux pénalités que prévoit l'ordonnance royale du 4 janvier 1843.

Ce cas d'ailleurs ne sera pas très fréquent ; cependant nous connaissons plusieurs notaires de campagne qui ont chez eux, déposée dans leur coffre-fort, la maigre fortune de paysans ou d'ouvriers. Il fallait donc en dire un mot.

Mais ce qui est plus important et ce qui se produit assez souvent, ce sont les dépôts de fonds qui ont le caractère de dépôts irréguliers. On vient remettre au notaire une certaine somme et on le charge de la placer ou de la garder pour son propre compte, moyennant un intérêt fixe de tant pour cent.

Il y a là une opération de banque qui est pour le notaire illicite et dangereuse. Elle est interdite par l'ordonnance de 1843 et, comme nous l'avons dit, le décret du 30 janvier 1890 a pris soin de le rappeler à ces officiers ministériels.

Ces dépôts ont été très fréquents autrefois ; aujourd'hui, il est rare que les notaires de ville se voient proposer des fonds, soit pour les placer, soit pour les garder. Les banques et

établissements financiers se sont heureusement substitués aux notaires ; ils cherchent à drainer partout les petits capitaux et la petite épargne pour l'achat de valeurs de bonrse.

Mais il y a malgré tout des gens qui ne se laissent pas convaincre par les agents des banques et qui veulent absolument remettre à leur notaire des fonds qu'ils ne savent pas comment placer.

Le notaire doit-il toujours et dans tous les cas refuser de pareils dépôts ? La loi l'y oblige, mais il se peut que son intérêt propre et l'intérêt de son client s'oppose à ce qu'il lui obéisse. Supposons par exemple que le notaire ait sous la main l'acquéreur d'un immeuble qui ne peut acheter faute d'une somme qui lui manque pour verser le prix qui est exigé le jour de la signature du contrat. Un autre client se présente en même temps pour faire un dépôt de fonds. Il faudra que le notaire soit un bien scrupuleux observateur des règlements de sa corporation pour ne pas accepter de satisfaire à la fois son intérêt et celui des deux parties en cause. Or, le cas que nous venons d'envisager se rencontre et nous sommes persuadé qu'en face de lui le notaire malgré l'interdiction légale, ne refusera pas le placement qu'on vient lui proposer...

Il y a d'autres hypothèses qui se rapprochent de celles-ci, notamment quand il s'agit de constitution d'hypothèque ou de subrogation. Nous avons vu, en effet, que le notaire était souvent chargé de la négociation de prêts hypothécaires et que son intérêt l'y poussait. Si un dépôt de fonds lui est fait à une époque où il a en vue un emprunteur, il se gardera bien de le refuser ; il mettra en rapport les deux

parties et passera en son étude l'acte d'obligation. Dans ce cas, cependant, il sera responsable de la créance du capitaliste et il y aura de sa part imprudence et danger à s'entre-mettre dans un placement qui n'offre pas toute la sécurité désirable.

La question est plus délicate quand il s'agit de dépôts de fonds faits au notaire sans destination spéciale. Celui-ci peut dans ce cas disposer à son gré de l'argent d'autrui ; il n'a pas à rendre compte de la façon dont il l'a employé et à condition d'en verser tous les ans l'intérêt, il peut le considérer comme son propre bien. Il y a là un réel danger car le notaire pourra se croire, avec tant d'argent dans sa caisse, beaucoup plus riche qu'il n'est ; il sera tenté de faire des opérations de bourse et des placements aléatoires. C'est qu'en effet, il n'aura pas à consulter son créancier sur l'emploi des fonds ; sa liberté sera entière et par là excessive ; sa responsabilité deviendra évidente alors que dans les cas précédents, elle pouvait se discuter et tomber complètement.

Si un notaire a indiqué un placement et a pris toutes les précautions nécessaires pour garantir ce placement, il y aura chance pour que le prêteur soit remboursé et lui-même dégagé. Si, en présence d'une offre de capitaux, le notaire a fait part de ses craintes au sujet d'un prêt essentiel de ses clients, sa responsabilité sera très atténuée et elle pourra même disparaître entièrement, mais, si le dépôt de fonds a été fait sans destination spéciale il est indubitable que le notaire ne saurait rejeter sur un de ses débiteurs la respon-

sabilité qu'il a encourue en acceptant ce dépôt et se décharger sur lui du paiement de la somme versée à ce titre.

Aussi croyons-nous que les dépôts de fonds faits sans destination spéciale ne sont pas appelés à subsister. En est-il de même des dépôts de fonds pour les placer? Non, à notre avis, car ils constituent une opération qu'on peut faire entrer dans les attributions des notaires... Le notaire les accepte, en effet, parce qu'ils lui serviront à susciter des affaires dont il bénéficiera et qui donneront à son étude une plus-value importante. D'autre part, ils ne présentent pas le même danger que les précédents et cela parce qu'ils ont le caractère que nous avons indiqué pour les justifier. L'argent ne reste que momentanément entre les mains du notaire pour passer presque aussitôt dans celles des clients emprunteurs. Le dépositaire est appelé à donner son consentement, c'est-à-dire à acquiescer au prêt négocié par le notaire. C'est déjà une garantie ajoutée à celle de la responsabilité très étendue de l'officier ministériel.

Mais, pour utiliser ces dépôts de fonds et les faire servir à accroître la prospérité de son étude, il faut que le notaire connaisse parfaitement sa clientèle. Ce n'est pas un débutant qui pourrait se hasarder à de pareilles pratiques; il risquerait de s'y ruiner. Quant à ceux qui ont vieilli sous le harnais, qui sont à même d'apprécier la situation de fortune et l'honorabilité de leurs clients, ils continueront à recevoir des dépôts de fonds pour les placer, malgré toutes les prohibitions qu'on édictera; il y a là pour eux une source de gains qu'ils ne laisseront pas tarir. Comment savoir, d'ailleurs, qu'un notaire accepte de pareils dépôts? Ce n'est

pas le dépositaire qui aurait intérêt à le faire savoir et puisque ce dépôt ne peut être que d'une durée minime, une fois le placement fait, il n'y en a plus de trace.

Il sera, au contraire, plus facile de connaître les notaires qui acceptent des dépôts de fonds sans destination spéciale. Le client, en effet, reçoit un récépissé qui est la preuve matérielle du dépôt et qui reste entre ses mains aussi longtemps que le dépôt subsiste. Or, il ne s'agit plus ici d'un dépôt éphémère, mais d'un dépôt durable, et les circonstances ne manquent pas pour permettre leur découverte.

Nous estimons, pour nous résumer, qu'on ne peut pas et qu'on ne doit pas interdire les dépôts de fonds pour les placer, mais que la prohibition des dépôts de fonds sans destination spéciale est à la fois un bienfait pour les clients et pour les notaires.

Parmi les autres encaissements que font les notaires, il faut citer les montants d'obligation et les prix de vente.

Une fois l'obligation signée, les fonds restent chez le notaire jusqu'à ce que l'acte ait été inscrit au bureau des hypothèques de l'arrondissement. Il y a là une précaution utile et il faudrait que le notaire ait une bien grande confiance dans l'emprunteur pour lui remettre l'argent avant l'accomplissement de cette formalité. Celui-ci, en effet, aurait pu consentir quelques jours avant, ou le lendemain, une obligation inconnue du notaire ou du prêteur, dont l'inscription antérieure pourrait annihiler les garanties de celle dont le notaire en question avait été chargé.

Il en est de même pour les ventes ; le prix n'en est versé qu'après transcription, pour éviter de se trouver en pré-

sence d'une transcription antérieure qui rendrait la vente nulle.

Pendant le temps nécessaire pour faire inscrire ou transcrire suivant les cas, les fonds restent chez le notaire et il faut reconnaître qu'il est bien l'homme le plus qualifié pour les recevoir. Aussi ne songe-t-on pas à lui interdire d'accepter un pareil dépôt.

Mais que va faire le notaire des fonds qui lui ont été laissés en garde ? Il est indubitable qu'il y a là un dépôt régulier et que le notaire pourrait être obligé à rendre exactement les mêmes billets de banque ou les mêmes louis d'or que ceux qui forment le prix de la vente ou le montant de l'obligation et qui lui ont été remis par l'acheteur ou par le vendeur. Cependant, quel est le client qui aurait une pareille exigence et qui refuserait de recevoir en monnaie courante l'argent qui lui revient ? Aussi les notaires, du moins ceux qui sont avisés et au courant des usages financiers d'aujourd'hui, ne garderont pas dans leur coffre-fort le dépôt qui leur a été confié. L'argent, dans ce cas, ne rapporterait aucun intérêt et ce serait une somme perdue ou plutôt infructueuse pendant quinze jours ou quelquefois un mois.

Si le notaire a un compte dans un grand établissement de crédit, comme la Société générale, le Crédit lyonnais, le Comptoir d'escompte, le Crédit industriel, etc., il déposera ces fonds avec intérêt faible sans doute, mais suffisant pour l'engager à cette pratique ; de plus, il ne courra pas le risque d'être volé et, au jour fixé pour la restitution de la somme, il remettra un chèque à son créancier qui pourra laisser encore l'argent au compte du notaire jusqu'à ce qu'il

ait trouvé un placement. Cet usage tend à devenir courant chez les notaires de villes ou de petites villes, car les grandes sociétés de crédit ont établi des succursales dans tous les chefs-lieux d'arrondissement et même dans nombre de chefs-lieux de canton.

Il est une autre pratique moins connue et cependant plus profitable pour le notaire : c'est celle des reports. Il faut supposer que le notaire a reçu des fonds en dépôt pour quinze jours au moins, et c'est là le délai normal. Au lieu de les garder ou de les remettre à une banque, il les envoie à son agent de change avec mission de faire un report, c'est-à-dire une opération de bourse tout à fait sûre dans laquelle le notaire joue le rôle de reporteur. Le notaire achètera à une spéculateur, appelée reporté, des titres au comptant et en même temps il les lui revendra à terme, le terme étant pour la fin du mois courant ou du mois suivant. Or, il y a une différence entre le prix du marché au comptant et le prix du marché à terme ; celui-ci est plus élevé que celui-là. Cette différence qu'on appelle le prix du report reviendra au notaire.

Dans son cours de science financière, M. Alglave a mis en relief cette opération ; il a montré l'avantage qu'il y a pour le notaire à faire des reports avec les fonds déposés chez lui ; nous ne saurions mieux faire que de reproduire ici le passage qui y a trait. « Les capitaux disponibles sont ceux qui peuvent servir à des reports, qui, par conséquent, ne s'immobilisent pas dans un placement durable.

Ces capitaux sont d'abord ceux qu'on a en ce moment, mais dont on aura besoin dans quelque temps. Par exemple

j'ai acheté un immeuble 100.000 francs, grevé d'une hypothèque. Je l'achète moyennant paiement après transcription et je verse les fonds au notaire. Le notaire dira : « Je vais mettre l'argent qui servira à acheter l'immeuble en report et le passer pour cela à un agent de change. Je ne peux pas l'employer à une opération de bourse proprement dite parce que c'est un argent qui ne m'appartient pas. Mais si j'en fais un report, c'est une opération de toute sécurité. Quand j'opère avec un agent de change, j'opère avec la compagnie des agents de change puisqu'ils sont solidaires précunièrement. Aussi n'ai-je aucune crainte à avoir (1). »

L'ordonnance de 1843 ne prévoit pas cette opération, mais comme elle interdit « toute spéculation de bourse, opération de commerce, banque, escompte et courtage », il faut en déduire que le report est lui aussi prohibé. Cette prohibition ne nous paraît pas justifiée car, comme le dit M. Alglave, c'est là une opération qui présente toute la sécurité désirable. Elle n'est pas dangereuse et elle est utile ; pourquoi l'interdire ?

2° *Les prêts*

Nous avons à envisager maintenant cette seconde opération de banque que les notaires pratiquent et qui consiste dans des prêts ordinaires à leurs clients sur simples billets ou avec cautions.

Dans beaucoup de régions le notaire est considéré comme un homme qui dispose de nombreux capitaux et auquel on

1. Cours de science financière de M. Alglave, année 1909-1910.

peut s'adresser pour une demande d'argent qu'on rendra à brève échéance. Des clients riches, des clients aisés et des clients pauvres défilent dans le cabinet du notaire et viennent solliciter de celui-ci un prêt de quelques jours. Il est admis qu'il est banquier et que le client de l'étude trouve en lui un prêteur aux jours de gêne.

La banque du notaire cependant diffère beaucoup des banques ordinaires et nous allons examiner au point de vue du prêt les différences qui les séparent.

Le notaire, en premier lieu, n'a pas de compte à la Banque de France ; il ne recourt pas à cette banque qualifiée très justement de banque des banquiers. Les fonds qui alimentent sa caisse sont des fonds personnels ou bien ils proviennent de dépôts faits par des clients. Il s'ensuit que le notaire ne peut étendre ses opérations de prêt, qu'elles sont nécessairement réduites et qu'elles constituent dans l'étude un accessoire.

De plus le banquier prête à toute personne qui lui offre des garanties ; il ne considère pas la qualité de l'individu et l'emploi qu'il veut faire des fonds ; il ne voit que l'emprunteur. Le notaire au contraire n'est pas le banquier de tout le monde ; il ne prête qu'à ses clients et envoie les autres emprunteurs chez leur notaire ou chez un banquier. Le notaire, en effet, n'est pas un banquier de profession ; s'il prête c'est pour rendre service ou pour susciter des affaires dans son étude. Dans le premier cas il faut supposer un client qui recourt au notaire dans une circonstance qui rend intéressante sa demande d'argent ; le notaire lui viendra en

aide parce que c'est un client et il lui avancera la somme qu'il désire dans l'espoir de le maintenir à son étude.

Mais le notaire préférera conserver ses fonds pour une occasion plus profitable. Il arrive fréquemment que pour une dot à verser, un achat à faire, un paiement à acquitter le client qui vient à l'étude manque d'argent ; il voudrait bien passer l'acte que le notaire attend, mais il n'a pas de capitaux disponibles et force lui est de remettre à plus tard l'opération. Il demande alors au notaire de lui consentir un prêt de courte durée et celui-ci pour ne pas laisser échapper l'affaire accepte cette proposition.

On voit bien dans ce cas quelle connexité existe entre la banque telle que nous la décrivons et le notariat ; on se rend compte de la nécessité qu'il y a pour le notaire à prêter à des clients, même quand il voudrait s'en tenir uniquement à sa fonction. Heureusement il est bien placé pour connaître la situation de ses débiteurs ; il est à même de les surveiller et on a pu dire avec justesse que dans les campagnes et même dans les villes de certaines régions les notaires conservent pour eux les meilleurs clients et envoient les autres aux banquiers.

Mais pourquoi les notaires voient-ils ainsi affluer chez eux une multitude d'emprunteurs ? Il est facile de comprendre ce qui les attire. D'abord le notaire connaît ceux qui viennent frapper à sa caisse ; il sait qu'il peut avoir pleine confiance dans tel client et celui-ci n'ignore pas ce que le notaire pense de lui. C'est pourquoi il peut espérer obtenir la somme qui lui est nécessaire à un taux d'intérêt convenable. De plus le notaire ne retient pas comme la plupart des ban-

quiers les premiers intérêts sur la somme versée ; il prête à plus de trois mois et permet d'éviter ainsi la commission que prélèvent ces derniers et qui augmente singulièrement le taux de l'intérêt. Il est moins inflexible en cas de non-paiement à l'échéance. Enfin il n'exige pas de titres pour le couvrir comme les grandes sociétés de crédit et ses prêts ne reposent que sur la solvabilité du client.

Tous ces avantages font préférer le notaire au banquier.

Certes nous ne voulons pas dire que tous les notaires font des prêts à leurs clients ; il en est qui refusent toute demande d'argent et qui ne veulent pas sortir de leur métier. Mais il est parfois nécessaire d'ouvrir sa caisse aux clients et comme nous l'avons vu l'intérêt propre du notaire peut se trouver en jeu. Cependant il faut bien reconnaître qu'aujourd'hui le notaire est moins sollicité qu'autrefois pour des prêts d'argent. Il s'est établi un peu partout des sociétés de crédit qui font des offres de prêts jusque dans les campagnes. D'autre part, il se fonde dans de nombreuses régions des caisses de crédit agricole qui permettent aux paysans de trouver au début de la saison l'argent nécessaire pour acheter le bétail et les semences. Les notaires devraient être les premiers à favoriser ces caisses car ils se déchargeraient sur elles de ce fardeau qui consiste à prêter à leurs clients des fonds qui pourraient avoir un placement meilleur.

Mais, en résumé, dans l'état actuel cette fonction accessoire de banquier que les notaires ont prise est souvent indispensable et on ne peut pas affirmer qu'elle soit toujours préjudiciable aux intérêts des particuliers.

3^o *Les ventes et achats de valeurs de bourse*

Le notaire, nous l'avons dit et répété, est le conseiller des familles ; de ce fait il intervient dans les actes qui n'exigent nullement son ministère. C'est ainsi qu'il est appelé à renseigner ses clients sur les placements avantageux, sûrs ou aléatoires qu'il leur est possible de faire. Beaucoup de gens en effet ne savent comment employer leurs fonds, ils s'adressent alors à leur notaire pour lui demander quelles sont les valeurs qu'ils pourraient acheter.

Celui-ci qui se tient au courant de la Bourse donne à chacun le conseil qui lui convient. S'il s'agit d'un homme entreprenant qui ne craigne pas la perte de ses capitaux et qui sacrifie la sécurité à un gros intérêt il indiquera les valeurs aléatoires ; ils les passeront ensemble en revue ; ils feuilleteront côte à côte les journaux financiers et le client prendra souvent une décision conforme à celle que le notaire lui aura conseillée. A un autre le notaire indiquera des valeurs absolument sûres parce qu'il sait que celui qui les consulte préfère se contenter d'un rapport moindre et avoir la certitude de rentrer dans ses fonds.

Bref, le notaire a une réelle influence sur les placements des clients qui viennent lui demander avis ; il peut modifier leur idée première, leur enlever des illusions sur telle ou telle valeur et les empêcher de s'inscrire à telle ou telle souscription fallacieuse.

Son rôle d'ailleurs est plus étendu en cette matière ; le client, en effet, ne se borne pas à prendre conseil de son

notaire ; il le charge de l'achat ou de la vente de valeurs de bourse et celui-ci qui est toujours en correspondance soit avec un agent de change, soit avec une société de crédit s'entremet dans ces opérations. Il devient intermédiaire entre ses clients et les négociateurs de la Bourse, et de cette façon il se substitue aux banquiers qui se chargent également d'acheter ou de vendre des actions et des obligations ainsi que des titres d'État.

Le notaire fait donc des achats de valeurs pour ses clients, et il est bien rare que cette demande d'achats ne soit pas précédée d'une demande d'avis et de conseils. Le notaire, d'ailleurs, peut se permettre à ce sujet certaines réflexions quand il estime que le client s'engage dans une mauvaise voie et dans ce cas ces réflexions auront bien plus de poids que si elles émanaient d'un commis de banque ou même d'un banquier. Le client, en effet, a plus de confiance dans son notaire que dans ces derniers ; il sait que celui-ci a l'habitude de tenir ses intérêts et il peut soupçonner d'autre part le banquier de vouloir lui faire acheter telles ou telles valeurs sur la vente desquelles il a un plus grand bénéfice, alors qu'il n'ignore pas que le notaire n'a pas plus d'intérêt à un achat qu'à un autre, et que sa commission sera la même dans les deux cas. Aussi arrivera-t-il que l'avis du premier restera lettre morte, alors que le conseil du second sera écouté et suivi...

Le notaire est aussi chargé de la vente des valeurs de bourse et il sera même plus fréquent de le voir s'entremettre dans une vente que dans un achat.

Les titres nominatifs, en effet, exigent pour être vendus une

procuration et quelquefois même un certificat de propriété. Si un client peut se défaire d'un pareil titre il le portera chez son notaire pour lui faire préparer les pièces exigées et il sera bien rare qu'il le lui retire pour charger une banque de la négociation. Au lieu de s'adresser à deux personnes, le client préférera n'avoir affaire qu'à une seule et il en résultera d'ailleurs pour lui une économie.

Mais le notaire n'aura pas que des titres nominatifs à vendre ; on lui apportera aussi des titres au porteur et il se présentera des cas où son intermédiaire sera tout indiqué. Supposons, en effet, que le notaire ait à liquider une succession et que cette succession comprenne dans son actif des valeurs mobilières au porteur. Les héritiers ne les lui retireront pas pour les faire vendre par un banquier, et c'est à lui qu'incombera ce soin.

Qu'un acheteur d'immeubles dont la vente doit être authentique ait des titres à vendre pour solder le prix, il les déposera chez le notaire et ce dernier sera chargé de les négocier pour la date assignée au versement du prix.

En un mot, le notaire est tout désigné pour remplir cette fonction qui consiste à vendre ou à acheter des valeurs mobilières ; ces conseils peuvent être précieux et dans les petites localités, où il n'y a pas de banquier, il est tout naturel qu'il le remplace au point de vue qui nous occupe.

Son intervention en cette matière peut d'autre part être favorable à certains intérêts du pays.

N'avons-nous pas vu, plus haut, qu'il était incité à conseiller des placements agricoles afin de faire le plus grand nombre de ventes possibles ? Il tendra donc à détourner tel ou tel individu de l'achat d'une valeur mobilière pour

l'engager à acquérir une propriété urbaine. Il pourra aussi appuyer auprès du public les actions et obligations des sociétés locales d'industrie ou de commerce, et favoriser de la sorte dans une certaine mesure l'essor économique du pays où il exerce.

Comme les autres opérations de banque, celle qui consiste dans la vente et l'achat des valeurs de bourse est prohibée par l'ordonnance de 1843. Il s'agit bien, en effet, d'une opération de banque et le texte parle « d'opérations de commerce, banque, etc. ». Mais cette interdiction reste lettre morte et il n'y a aucun danger pour les particuliers et pour les notaires à ce que ceux-ci continuent à se substituer ici aux banquiers. Nous avons vu de quelle utilité pouvaient être les conseils que le client vient chercher auprès du notaire ; nous avons montré que dans certaines circonstances, son entremise entre les agents de change et les parties s'imposait ; nous avons indiqué enfin que là où il n'y a pas de banquier le notaire est indispensable à ceux qui veulent vendre ou acheter des valeurs mobilières. C'est pourquoi les parquets qui ont mission de surveiller les officiers ministériels ne se préoccupent pas de savoir si les notaires font pour leurs clients des ventes ou des achats de valeurs ; ils savent en effet que ces opérations ne peuvent en général inspirer aucune crainte, à moins qu'elles ne soient faites par un notaire véreux acculé à la déconfiture !

Que conclure de la fonction de banquier que le notaire exerce ? Que penser de son maintien ou de sa suppression ?

Disons tout d'abord que les notaires, dont la banque, nous l'avons vu, diffère profondément des banques ordinaires, deviennent banquiers à leur rencontre et sans le désirer ;

ils le deviennent par la nécessité et ils s'en dispenseraient volontiers s'ils étaient sûrs qu'il n'en résulterait pas une baisse dans le nombre des affaires qui se traitent à leur étude. Une preuve de ce fait c'est la réponse donnée par le comité des notaires du ressort de la Cour d'appel de Riom aux questions qu'est appelée à examiner la commission extra-parlementaire nommée par l'arrêté du garde des Sceaux du 22 octobre 1910 et soumise à l'appréciation de ces comités par les Chambres de discipline du ressort. Parmi ces questions en effet il y en avait quatre qui se rapportaient à la fonction de banquier que nous venons d'étudier puisqu'elles avaient trait à des dépôts de fonds. Voici ces quatre questions :

1° Interdiction de recevoir aucun fonds (le client versant à la caisse des dépôts et consignations).

La réponse donnée par le comité des notaires de la Cour de Riom a été la suivante : « Repoussée à l'unanimité comme impossible en pratique. » Il est probable que les autres comités ont dû fournir une réponse analogue, car il n'y en a pas de plus justifiée ;

2° Interdiction de recevoir des fonds sans destination précise ;

3° Interdiction de recevoir des fonds pour les placer ;

4° Mention sur les livres de caisse de tout versement.

A ces trois dernières questions le même comité a répondu : « Accepté et déjà prescrit du reste par le décret du 30 janvier 1890. Le comité fait observer sur ce point que si les dépôts ont pu se produire autrefois, et il ne leur en est même plus proposé actuellement, et des placements leur

sont offerts de plus en plus rarement alors que les banques et établissements financiers ont de agenees jusque dans les plus petits centres où ils vont drainer les petits capitaux et la petite épargne pour l'achat des valeurs de bourse.

« Les notaires ne font pas ou à peu près pas d'encaissement en dehors des prix de vente et des montants d'obligations. »

Nous n'avons pas eu la bonne fortune de trouver les avis adoptés par les différents comités régionaux des notaires de France sur la question des dépôts de fonds. Mais nous sommes persuadé que la majorité des notaires pensent avec ceux du ressort de la Cour de Riom qu'il n'y aurait pas pour eux un grand préjudice à refuser des dépôts si leurs confrères observaient tous la même règle.

Encore faudrait-il qu'il s'agisse des dépôts de fonds faits sans destination spéciale car les dépôts faits pour placer présentent selon nous plus d'utilité que de danger et se justifient de la façon la plus convaincante. Nous persistons à penser que dans nombre de circonstances les notaires ne pourraient les refuser sans aller à l'encontre de leur propre intérêt et de celui de leurs clients et nous croyons que s'ils acceptent aussi facilement cette prohibition c'est parce qu'il est impossible de la leur imposer efficacement (1).

Ce sont, du reste, les dépôts de fonds faits sans destination spéciale qui conduisent seuls les notaires en Cour d'assises par les tentations qu'ils exercent sur eux et aussi par les prêts trop nombreux qu'ils leurs permettent de faire en leur propre nom.

1. Voir plus haut le paragraphe des dépôts de fonds.

Nous en avons fini avec cette importante question du notaire banquier qui ne se présenterait pas si le notaire était remplacé par un fonctionnaire. Celui-ci en effet ne sortirait pas de son métier pour empiéter sur celui du voisin. Certains y verraient un avantage car c'est le fait d'avoir été banquier qui a le plus souvent amené les notaires devant la juridiction criminelle. Nous croyons, nous, que la banque du notaire favorise plutôt la nation et les particuliers et que si, à l'instar de certains banquiers il y a des notaires qui lèsent leurs clients on ne peut en déduire qu'il y a lieu de leur interdire d'une façon absolue de s'immiscer dans les opérations de banque. Ce qu'il faudrait, et c'est sur ce point que nous sommes parfaitement d'accord avec M. Ajam, ce serait l'inspection sérieuse de la comptabilité des notaires.

Le décret du 30 janvier 1890 a bien réorganisé cette comptabilité en prescrivant la tenue par les notaires de certains livres qui sont le livre-journal, le registre de frais d'actes, le grand livre et le livre de dépôts, mais il a eu le tort de confier la surveillance à la Chambre des notaires; celle-ci, aux termes de ce décret, nomme des délégués qui sont chargés de vérifier les études de leurs confrères de l'arrondissement. Malgré les peines qui peuvent être prononcées contre ces délégués il en résulte que l'inspection est illusoire.

Par solidarité confraternelle les notaires inspecteurs s'en remettent à celui qu'il contrôle, et même en cas d'erreurs flagrantes ils ne les signalent pas.

Il y aurait lieu, comme le dit M. Ajam, de déléguer à des inspecteurs des finances la mission de vérifier les comptabilités notariales. L'honorable député ajoute que cette vérifica-

tion pourrait être faite à l'improviste. Nous croyons que ce serait exagéré et que l'inspection faite une fois l'an et à une époque déterminée serait suffisante.

Cette réforme qui est à souhaiter serait inutile si tous les notaires avaient la scrupuleuse honnêteté qu'on est en droit d'exiger d'eux ; malheureusement il n'en est pas ainsi et si nous consultons les statistiques judiciaires nous constatons que la corporation notariale n'est pas une de celles qui fournit le moindre contingent de criminels. Cependant il ne faut rien exagérer car, sur près de 9.000 notaires (il y en avait 8.910 en 1896), voici ce que révèlent les documents statistiques qui englobent d'ailleurs les notaires et les clercs.

Année 1904. — Le nombre total des notaires et clercs accusés est de 12. Sur ces 12 : 3 ont été acquittés ; 2 condamnés à une peine d'un an de prison ou moins, ou à l'amende ; 6 condamnés à une peine de plus d'un an ; 1 condamné aux travaux forcés à temps.

Année 1905. — Le nombre total des notaires et clercs accusés est de 21 : 3 ont été acquittés, 1 condamné à une peine d'un an de prison ou moins ou à l'amende ; 12 à plus d'un an de prison ; 5 à la réclusion.

Année 1906. — Le nombre total des notaires et clercs accusés est de 12 : 1 a été acquitté ; 3 ont été condamnés à une peine d'un an de prison ou moins ou à l'amende ; 5 à plus d'un an de prison ; 3 à la réclusion.

Année 1907. — Le nombre total des notaires et clercs accusés est de 11 : 4 ont été acquittés ; 1 condamné à une peine

d'un an de prison ou moins ou à l'amende ; 4 à plus d'un an de prison ; 2 à la réclusion (1).

Comme on le voit, la proportion n'est pas exorbitante ; elle serait bien plus élevée le jour où le notaire aurait disparu, car ceux qui voudraient se substituer à lui pour prendre en main les intérêts du public n'offriraient pas les mêmes garanties et ne seraient pas soumis à la même surveillance.

Le danger n'est pas assez grave pour réclamer un remède aussi radical que la suppression du notariat.

1. Compte général de l'administration de la justice criminelle présenté au Président de la République par le garde des Sceaux, ministre de la Justice, années 1904-1905, 1906 et 1907.

CHAPITRE X

LE NOTAIRE ET L'ENREGISTREMENT

Le notaire est de tous les officiers ministériels celui qui a le plus de rapport avec l'administration de l'enregistrement. Tous les actes qu'il reçoit doivent être enregistrés dans un délai de dix ou quinze jours, suivant que le notaire réside ou non dans la commune où se trouve le receveur. Il s'établit entre celui-ci et le notaire des relations constantes, puisque la tâche du premier dérive bien souvent du travail fait par le second.

Le notaire joue-t-il un rôle dans la perception des droits d'enregistrement ? telle est la question que nous avons à examiner.

On pourrait croire au premier abord que le tarif de ces droits s'applique de la façon la plus simple, puisque chaque acte se trouve taxé soit à un droit fixe, soit à un droit proportionnel. Ce serait là une erreur. Certes, un grand nombre d'actes, comme les ventes par exemple, paient un droit variable suivant l'importance de leur contenu et pour ceux-là le notaire n'a qu'à verser la somme qu'il connaît à l'avance. Mais il y a des cas où l'intervention de ce dernier peut être précieuse pour le client et lui valoir une sérieuse économie.

M. Ajam, d'ailleurs, s'en est rendu compte, puisque dans le rapport que nous avons examiné au début de cet ouvrage, on lit les lignes suivantes sur lesquelles nous aurons tout d'abord à nous expliquer : « Un de nos collègues du budget, M. Charles Dumont, a pu dire sans exagération que des notaires se faisaient une clientèle par leur habileté même à conseiller la fraude fiscale. »

Nous croyons qu'il y a là une véritable exagération et l'examen des cas où il peut y avoir fraude va le démontrer facilement.

Le premier de ces cas, qui se présente à l'esprit parce qu'il est le plus simple et le plus fréquent, c'est la dissimulation du prix d'une vente. Au lieu d'indiquer le prix réel, on met un prix inférieur et on économise ainsi une somme qui peut être considérable. Il est indubitable qu'en fixant à 7 o/o le droit d'enregistrement sur l'acte de vente, le législateur a compté que les acheteurs ne feraient connaître le prix réel que quand ils ne pourraient pas agir autrement et que, par suite, il fallait élever le chiffre à percevoir pour obtenir un impôt correspondant à la valeur des transactions.

Si, en effet, on trouvait le moyen d'empêcher l'acheteur de dissimuler le prix qu'il verse réellement, les droits pourraient être sensiblement diminués. Or, nous croyons que le fait d'avoir établi un droit aussi exorbitant nuit à beaucoup de ventes et notamment à celles où il faut dévoiler le prix exact de l'acquisition. Il y a des cas où il est indispensable de l'indiquer dans l'acte quand il s'agit, par exemple, d'une vente faite au tribunal ou quand il y a des hypothèques grevant l'immeuble ou encore quand un emploi doit être

opéré, etc. On arrive à ce résultat que les uns paient pour les autres.

Mais, croit-on que ce soit le notaire qui favorise ainsi la dissimulation ? Certes, il peut y avoir intérêt, car ses clients lui seront reconnaissants de leur avoir fait épargner une somme qui devait revenir au fisc, mais ceux-ci proposeront cette fraude avant même que le notaire la leur indique et, s'ils sont avisés, ils n'attendront pas d'être dans l'étude de ce dernier pour s'entendre sur le prix fictif ; ils ne feront pas connaître au notaire le prix réel, de façon à ne payer les droits et honoraires que sur le prix dissimulé. Aujourd'hui tout le monde est au courant de cette pratique et le notaire n'a pas à la conseiller. Les Chambres de discipline, d'ailleurs, ont le devoir de veiller à ce que les notaires ne participent pas à une fraude de ce genre et elles ont le devoir d'infliger une sanction à celui qui serait convaincu d'un pareil fait.

Il pourra arriver, au contraire, que le notaire qui reçoit une vente soit surpris de la modicité du prix qu'on lui indique et que, flairant la fraude, il fasse connaître aux clients qu'il y a pour eux intérêt à ne pas dissimuler à cause du préjudice qui pourrait en résulter.

D'autre part, l'administration de l'enregistrement a le droit, quand elle estime qu'une propriété a été portée à un prix trop bas, de demander une expertise. Le notaire pourra faire craindre aux clients cette éventualité, alors que s'il lui arrivait de conseiller la fraude, il se déclarerait toujours irresponsable des suites que celle-ci pourrait entraîner.

Le même raisonnement peut être fait à l'égard des donations en ce qui concerne l'estimation de l'immeuble donné.

Ici la fraude est d'ailleurs plus difficile puisqu'on se base pour la perception des droits sur le revenu déterminé, soit par un bail s'il y en a un, soit par le revenu matriciel. Cependant l'administration exige qu'on évalue les charges incombant au donataire et, dans ce cas, le notaire peut être utile car les parties ne sont pas toujours d'accord sur cette évaluation ; c'est pourquoi on trouve dans les actes notariés cette formule : « Pour permettre la perception des droits d'enregistrement et sans tirer à d'autres conséquences, les parties évaluant à la somme de... la charge qui incombe à l'une d'elles. »

Pour les échanges, il faut aussi indiquer le revenu, mais on peut dissimuler la soulte et l'enregistrement, dans ce cas est obligé, si elle juge cette soulte insuffisante, de recourir à une expertise.

Et voilà quels sont les actes courants qui peuvent donner lieu à la fraude. On voit qu'ils sont singulièrement réduits ; et si nous ajoutons que souvent la fraude est impossible pour des raisons semblables à celles que nous avons données plus haut, on se rend compte que le fisc n'a pas trop à se plaindre. En effet, on ne peut frauder l'enregistrement dans les obligations ; il est impossible aussi de dissimuler le montant d'une quittance, de diminuer dans un contrat de mariage le chiffre de la dot ou des apports, de réduire dans un bail le montant du fermage et dans un acte de société le chiffre du capital social.

Mais, et c'est ici que la question se présente sous un jour intéressant, il se présente des cas où, sans commettre aucune fraude, le notaire peut faire économiser à ses clients

des droits qui seraient perçus sans qu'il en résulte pour eux un autre avantage que de donner au fisc plus qu'ils ne lui doivent. Un exemple de faire saisir le fondement de notre allégation.

Supposons un individu qui vient passer chez un notaire son contrat de mariage et qui indique à celui-ci tout son avoir. Il veut se marier sous le régime de la communauté réduite aux acquêts et apporte en mariage des valeurs et des immeubles. Il désire que ces immeubles figurent dans le contrat pour la valeur qu'il leur assigne. Le notaire va-t-il accéder à cette demande et inscrire dans le contrat des apports que la loi reconnaît au futur époux ou à la future épouse sans qu'il soit besoin de les mentionner ? Il peut le faire et ce sera son intérêt, mais non celui du client qui aura à payer sur ces apports un droit d'enregistrement qu'il aurait pu parfaitement éviter. Puisque le notaire a pour rôle de conseiller les parties, son devoir sera de faire observer à son client que les immeubles, qui lui appartiennent, lui resteront propres, sans qu'il ait à les faire inscrire et à payer des droits sur eux.

Le cas que nous venons d'examiner est plus fréquent qu'on ne le croit ; certaines personnes s'imaginent que pour l'honneur du contrat il faut y insérer des clauses inutiles et coûteuses. Le notaire aura pour mission de renseigner ses clients à ce point de vue et de leur montrer le ridicule d'une pareille gloriole. Il n'y perdra rien car, pour avoir contribué à une économie, on ne lui marchandera pas ses honoraires.

Il se peut aussi, et c'est un cas nouveau que nous envisageons, qu'avant de traiter une affaire on aille demander au notaire à quel chiffre s'élèveront les droits d'enregistrement

et que l'élévation de ce chiffre en empêche la réalisation. Le notaire cherchera alors le moyen de résoudre la difficulté et s'évertuera à trouver un procédé qui permette d'arriver à peu près au même but avec une dépense moindre. On peut par exemple prévoir le cas d'une personne qui voudrait donner son bien, mais qui hésite devant les frais qu'une donation occasionne; elle va consulter son notaire et celui-ci lui propose une vente moyennant rente viagère avec des conditions qui lui permettront d'aboutir au même résultat que s'il y avait une donation.

Dans un autre ordre d'idées on voit des gens renoncer à la constitution d'une société anonyme et fonder une société en commandite simple, parce que le notaire leur a dit que la première société entraînait des frais, que la seconde permettait d'éviter.

Bref il suffit de consulter sur le sujet qui nous occupe un notaire sérieux et compétent pour savoir que son principal but, c'est d'éviter sans fraude des droits excessifs pour ses clients. Son intérêt l'y pousse doublement car il peut par son habileté économiser l'argent de ses clients, et susciter des affaires qui ne se traiteraient pas s'il fallait passer par les fourches caudines de l'enregistrement, et d'autre part, il sait que le client satisfait de cette économie lui paiera sans maugréer les honoraires qu'il réclamera.

Nous ne pouvons ici passer en revue tous les cas qui peuvent donner lieu de la part du notaire à des combinaisons permettant de réduire les droits du fisc. Il est certain que le notaire est consulté à ce point de vue et qu'il offre d'ailleurs spontanément ses services.

Est-ce à dire que le notaire fraude ainsi au sens réel du mot l'administration de l'enregistrement ? Dans le cas que nous décrivons plus haut, relatif aux apports en immeubles des futurs époux, il est évident que le notaire qui conseille à ses clients de ne pas faire figurer parmi ces apports les propriétés qui lui appartiennent ne commet pas une fraude ; il donne un avis utile et puisqu'on lui reconnaît le droit de donner des consultations, que c'est même cette fonction de conseiller qui justifie pour beaucoup sa profession, on serait mal venu à lui reprocher de vouloir épargner l'argent de son client.

Pas de doute par conséquent à ce sujet ; mais pourra-t-on raisonner de même quand pour diminuer les droits d'enregistrement le notaire aura conseillé aux parties un acte différent de celui qu'elles avaient envisagé, ou bien quand, par des clauses spéciales insérées dans l'acte, il aura modifié les conventions initiales de celles-ci. Nous indiquions tout à l'heure que le notaire pourrait conseiller une vente moyennant une rente viagère de préférence à une donation puisque celle-ci coûte plus cher que celle-là. Dans le cas où les clients auraient écouté l'avis du notaire, celui-ci aurait-il fraudé l'enregistrement ? Nous ne le croyons pas et nous estimons qu'on ne pourrait lui faire un grief d'avoir poussé les parties dans une semblable voie. En effet que peut faire le notaire en présence de deux individus qui se plaignent de l'élévation des droits d'enregistrement et hésitent à faire ou à accepter une donation qui entraînera des frais considérables ? Doit-il se contenter de joindre ces récriminations aux leurs contre le fisc et d'accuser avec eux le gouvernement d'engloutir les

capitaux des contribuables ; ou bien peut-il leur proposer un acte qui produira à peu près les mêmes effets et qui aura l'avantage de coûter moins cher ! Il est, ne l'oublions pas, le conseiller des parties et si celles-ci sont venues à son étude c'est avant tout parce qu'elles ont confiance dans son savoir et son honnêteté, et qu'elles espèrent que cet officier ministériel tiendra leurs intérêts. L'administration de l'enregistrement ne peut donc espérer que le notaire lui sera favorable ; aussi a-t-elle un corps d'inspecteurs et de sous-inspecteurs qui, à différentes époques de l'année, viennent chez les notaires et examinent les actes de ceux-ci. C'est à eux qu'est confié le soin de déjouer toutes les manœuvres par lesquelles on voudrait tromper le fisc ; c'est à eux de lire entre les lignes des actes soumis à leur visa et de se rendre compte si le titre de l'acte correspond bien au fonds. Leur mission est de percevoir le plus possible et on peut dire qu'ils s'en acquittent parfaitement. Il leur arrive à différentes reprises de discuter avec les notaires sur tel ou tel point de droit et ceux-ci, qui veulent soutenir leurs clients, entrent en conflit avec eux. Or n'est-il pas bon que le client, qui en l'espèce est le contribuable, trouve auprès du notaire un appui et doit-on le livrer sans défense aux agents de l'enregistrement ? Le jour où le notaire aurait disparu il se formerait aussitôt une corporation d'hommes d'affaires qui iraient proposer aux particuliers leur aide dans les difficultés que l'enregistrement peut avoir avec eux ; mais ils seraient moins bien placés que le notaire pour aboutir, car ils n'inspireraient pas la même confiance et, n'ayant pas rédigé l'acte, il leur serait plus difficile de

le soutenir. Les inspecteurs de l'enregistrement voudraient-ils d'ailleurs accepter une discussion avec ces personnes ? C'est ce qu'on ne peut affirmer alors qu'ils vont chez les notaires et raisonnent avec eux sur les points à éclaircir.

D'ailleurs il faut s'entendre sur le sens du mot fraude dans cette matière. Nous pensons qu'il y a seulement fraude quand, de mauvaise foi, le notaire a rédigé un acte qui contient des clauses fallacieuses, permettant de réduire les droits d'enregistrement et d'obtenir malgré cette réduction un résultat identique. C'est ce qui se produit lorsque, de sa propre volonté, le notaire indique dans un acte de vente un prix dissimulé. La vente sera parfaitement valable et moyennant un droit inférieur à celui qui aurait dû être perçu l'acquéreur pourra jouir de son immeuble sans que personne n'ait à protester sauf, bien entendu, l'administration de l'enregistrement, si elle arrive à prouver que la valeur de l'immeuble vendu excède celle qui figure dans l'acte. C'est ce qui se produit aussi lorsque dans une donation le notaire évalue la chose donnée à une somme inférieure à la somme réelle.

Mais le cas est bien différent quand, sur les conseils du notaire, les parties ont modifié leurs conventions premières, quand par exemple pour éviter un supplément de droits un individu a vendu sa propriété moyennant une rente viagère alors que son intention était de la donner. Dans ce cas en effet il n'y aura pas eu mauvaise foi de la part du notaire et de plus on n'obtiendra pas un résultat identique à celui qu'on aurait désiré. Il est évident en effet que la vente moyennant une rente viagère n'équivaut pas à une donation et l'acquéreur pourra se repentir dans la suite d'avoir

sacrifié au paiement intégral des droits d'enregistrement la certitude de rester propriétaire sans avoir de rente à verser...

Mais c'est surtout dans les déclarations de succession auxquelles nous arrivons maintenant que la fraude pourra se produire et il nous faut examiner le rôle important que joue ici le notaire...

Depuis plusieurs années, exactement depuis la loi du 25 février 1901 qui a singulièrement augmenté les droits de succession, mais qui a permis la déduction du passif, les notaires sont chargés par leurs clients de rédiger les déclarations de succession. Il ne s'agit pas là d'un acte authentique, mais d'un exposé des biens dont on hérite. Cet exposé est fait sur des feuilles spéciales que délivre l'enregistrement et qui sont d'un prix si minime qu'il étonne à première vue tous ceux qui en achètent. Ceux-là d'ailleurs ne tardent pas à en avoir l'explication quand ils se présentent à nouveau pour verser les droits réclamés. Alors qu'en effet cette même administration vend du papier timbré à un prix exorbitant, variant entre 60 centimes et 2 fr. 50, elle cède les feuilles de déclaration pour 2 centimes $1/2$, mais elle se ratrape en exigeant de l'héritier des sommes considérables.

La déclaration de succession est en réalité un acte sous seing privé qui est souvent fort difficile à rédiger et qui ne donne droit qu'à des honoraires très réduits : 10/00 ; il y a bien peu de particuliers qui seraient à même de les faire car elles donnent lieu fréquemment à des liquidations compliquées. D'abord elles sont précédées d'un entretien entre le notaire et les héritiers qui indiquent à celui-ci le mon-

tant de la succession et qui demandent ce qu'ils doivent déclarer. L'officier ministériel leur donne à ce point de vue toutes indications utiles et on reconnaîtra sans peine que ce n'est pas au premier venu qu'on peut faire de pareilles confidences et surtout à un agent du fisc qui s'empresserait de prendre acte de tout ce qui lui serait dit et de percevoir même sur des valeurs qui ne doivent pas figurer dans la déclaration. En un mot nous voyons intervenir ici le notaire en tant que conseil dans un acte qui intéresse l'économie politique puisqu'il s'agit d'une déclaration qui donne lieu à un impôt très rémunérateur pour l'Etat : les droits de succession. C'est pour cette raison d'ailleurs que nous lui donnons dans cet ouvrage un développement qui est en rapport avec son importance.

Il y a donc un fait acquis ; le notaire fait les déclarations de succession. La question qui se pose est celle de savoir s'il est bon et utile qu'il en soit chargé...

Disons tout d'abord que si les notaires n'ont pas au point de vue pécuniaire un grand intérêt à faire des déclarations de succession ils y tiennent cependant, car elles sont la source d'actes postérieurs et donnent des renseignements très précieux sur la situation financière d'une famille. Aussi dans nombre d'études toutes les déclarations sont recopiées sur un registre spécial, et ce n'est pas ce registre qu'on consulte le moins souvent.

Mais si le notaire tient dans une certaine mesure à conserver la rédaction de ces déclarations, les particuliers ont un intérêt bien plus grand à s'adresser à lui. Nous disons tout à l'heure qu'il s'agissait d'un acte délicat et compliqué

qui exige de la part du client une entière confiance. Celui-ci, en effet, ne connaît pas les lois de finance ; il ignore les choses qui sont frappées de droits de succession et il peut commettre à ce point de vue des erreurs qui lui seraient préjudiciables. Quelques exemples le montreront.

L'administration de l'enregistrement admet qu'on puisse ne pas faire état dans la déclaration des créances qualifiées véreuses ou irrecouvrables ; elle permet de ne payer le droit qu'au jour du versement des fonds provenant de ces créances et même si les héritiers s'abstiennent pendant les deux ans qui suivent la déclaration de succession, de faire aucune demande en vue du recouvrement, ils sont définitivement affranchis du droit (1). Le notaire qui est, bien entendu, au courant de cette faculté, ne manquera pas de demander au client si les créances qu'il lui présente sont des créances sûres et passibles de ce fait du droit de succession. Il l'engagera à se renseigner à ce sujet et ce sera là un avis qui pourra être précieux.

A l'inverse, il y a des gens qui héritent de titres déposés dans une banque et qui se figurent que, puisque ce sont des titres au porteur, l'enregistrement n'a pas à les connaître. Ils ne les déclarent pas et au moment de réclamer les fonds à la banque, le fisc retrouve ses droits qui augmentent du double et quelquefois du triple.

Qu'un individu, et le cas est fréquent, hérite de son frère et trouve dans la succession des titres nominatifs ; s'il n'est pas conseillé, il pensera que, puisque ces titres sont au même

1. A. Wahl, *Traité de droit fiscal*, t. II, n° 77.

nom que celui qu'il porte, il n'a pas à les déclarer ; il confiera son secret au notaire alors qu'il ne l'aurait pas confié à un agent du fisc et il écartera l'avis du premier.

Dans plusieurs circonstancess l'intervention du notaire rend service au client ; nous ne saurions les énumérer ici. Qu'il nous suffise de dire que, du notaire, le contribuable, en l'espèce, accepte des conseils qu'il refuserait de tout autre et que si ce dernier l'engage à verser des droits qui lui semblent contestables, il le fera sinon sans se plaindre, du moins sans hésiter !

Nous avons vu dans un précédent chapitre que le notaire fait souvent l'avance des droits d'enregistrement ; il lui arrive aussi, quoique moins souvent, d'avancer les droits de succession. L'enregistrement, en effet, n'attend pas, elle exige aussitôt la date arrivée, les six mois à partir du décès écoulés, le versement des sommes dues ; il se peut que le client n'est pas, juste à cette époque, l'argent nécessaire ; sa première idée sera de l'emprunter au notaire, qui a presque toujours des fonds disponibles et qui, pour quelques jours, consentira à rendre ainsi service à son client.

Il se trouve, et ceci est très important, que le notaire est un *collecteur* d'impôts et d'impôts considérables, puisqu'une grande partie des droits d'enregistrement sont versés d'abord entre ses mains, quand ils ne sortent pas de sa bourse, et versés par lui à l'agent du fisc. Et l'on remarque ce fait qu'alors que le notaire est utile au plus haut point à l'administration de l'enregistrement, lui paie sans retard et sans rémunération les droits qu'elle perçoit, fait naître des affaires qui lui rapportent nécessairement, cette même administra-

tion le concurrence et le prive de certains bénéfices sur les quels il pourrait compter.

Les receveurs de l'enregistrement, en effet, doivent délivrer des extraits de tel ou tel acte notarié, pourvu qu'on leur présente une ordonnance du juge de paix qui autorise cette délivrance. De cette façon, on peut avoir communication d'un acte dont la minute est déposée chez un notaire, sans avoir à demander à ce dernier une expédition dudit acte. Il s'ensuit que le notaire perd de ce fait, au profit de l'enregistrement, les droits de recherche ou de rôles.

D'autre part, l'enregistrement concurrence aussi le notaire sur un second point : c'est quand il s'agit de donner à un acte date certaine. L'article 1328 du Code civil, en effet, est ainsi conçu :

Les actes sous seings privés n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellés ou d'inventaires.

De cet article, il résulte que la date certaine est acquise, ou par la mention de l'enregistrement ou par l'insertion dans un acte notarié. Il y a là par conséquent une concurrence faite aux notaires, qui pour être parfaitement loyale et légitime, n'en lèse pas moins ces derniers.

Mais, objecte-t-on, et c'est pour en arriver à ce sujet que nous avons donné tout l'exposé qui précède, le notaire peut frauder l'enregistrement quand il s'agit des déclarations de

successions et voilà pourquoi il serait peut-être utile de lui enlever sa fonction.

Nous avons déjà répondu à cette objection pour ce qui touche aux actes notariés ; il nous reste à examiner le cas particulier qui se présente et qui ne diffère guère de ceux que nous avons eu à étudier.

Rappelons d'abord tous les avantages que le client trouve à s'adresser au notaire ; ils se résument en ceci : conseils indispensables et quelquefois avance de fonds. Il est indubitable que si on supprimait le notaire les clients auraient recours, pour les déclarations de succession comme pour les autres actes à des hommes d'affaires qui se chargeraient, moyennant une rétribution plus forte et payée d'avance, de suppléer l'officier ministériel disparu. Comment admettre en effet qu'un contribuable aille d'abord et sans avoir pris conseil se jeter dans les griffes du loup, qui en l'espèce serait le notaire fonctionnaire, exerçant en même temps la fonction de receveur d'enregistrement ? Comment espérer que l'héritier fasse connaître à l'agent du fisc le montant de la succession qui lui échoit ? Les secrets qu'il réserve actuellement à son notaire, il ne les confierait pas au fonctionnaire qui remplacerait ce dernier, et il lui faudrait, pour se rendre compte des droits qu'il a réellement à verser, prendre conseil auprès de gens qui pourraient être très honorables, mais qui ne seraient pas soumis à la discipline des notaires et dont les honoraires ne seraient pas taxés par le président du tribunal.

D'ailleurs est-il vrai que le notaire puisse frauder facilement l'administration de l'enregistrement quand il s'agit des droits de succession ? Nous avons vu que dans certains cas

son intervention était plutôt favorable à celle-ci puisqu'il montrait aux clients la nécessité de déclarer tels ou tels titres que ceux-ci ne voulaient pas faire paraître dans la déclaration. Ces cas sont nombreux et nous sommes persuadé que sans le notaire il y aurait plus souvent des sanctions pécuniaires à l'égard de ces contribuables fraudeurs.

Certes nous ne nions pas que le notaire ne puisse ici comme ailleurs favoriser cette fraude en indiquant le moyen de ne pas payer des droits de succession qui devraient être légalement perçus. Il existe notamment un cas très simple où le notaire consulté montrera au client la façon de tromper le fisc, et ce cas mérite d'être signalé.

Il faut supposer un individu sur le point de décéder et de laisser à son héritier une créance qu'il a contre celui-ci ; si cette créance existait au jour de la mort de cet individu, son débiteur qui devient son héritier serait libéré, mais devrait verser à l'enregistrement des droits sur la somme que constituait ladite créance. Pour épargner ces droits il suffit de faire quittance par le créancier les sommes qui lui sont dues et moyennant des frais peu élevés on en évite de gros. Il est certain que le notaire dont l'intérêt est de faire la quittance ne manquera pas de la proposer au client si on le met au courant de la question, et il sera alors permis de dire que le notaire enlève à l'enregistrement une somme qui devrait lui revenir.

Cet exemple montre bien que l'opinion de M. Charles Dumont, renforcée de celle de M. Ajam sur la fraude possible des notaires n'est pas complètement injustifiée. Mais sera-ce fréquemment que le notaire agira de la sorte et con-

seillera la fraude fiscale ? A cela nous répondrons que son intérêt n'est pas toujours de conseiller cette fraude puisque ses honoraires sont habituellement proportionnels aux sommes indiquées dans les actes soumis à l'enregistrement, et que de plus il a le droit de percevoir un honoraire pour chaque droit perçu par le fisc.

D'autre part les cas qui se prêtent à la fraude sont rares et même dans le cas que nous avons donné comme exemple il faut bien dire que la quittance des sommes dues, si elle est proposée par le notaire et par le débiteur, pourra être repoussée par le créancier ; celui-ci, en effet, même à la veille de la mort, peut espérer guérir et vouloir garder jusqu'au bout son titre et sa créance. Bref il ne sera pas toujours facile de tromper l'enregistrement et d'ailleurs comme nous le disions plus haut les inspecteurs veillent et leur travail consiste précisément à rechercher les fraudes et à les sanctionner.

Pour conclure nous estimons qu'il n'est pas tout à fait inexact de dire que le notaire peut, dans certains cas très restreints et très particuliers, conseiller et favoriser la fraude fiscale, mais que la grande majorité des actes qu'il reçoit et des déclarations de succession qu'il rédige ne contiennent rien de contraire aux lois sur l'enregistrement. D'ailleurs il reste vrai que l'on ne pourrait incriminer que quelques notaires à la fois malhonnêtes et très habiles qui se livrent d'une façon continue à la fraude, il reste vrai que les notaires concurrencés par l'enregistrement lui rendent malgré tout de signalés services en recueillant les droits énormes qu'elle perçoit ; il reste vrai enfin que les notaires font naître des affaires très nombreuses qui n'auraient pas lieu sans leur

intervention et que toutes ces affaires se traduisent par des actes sur lesquels l'enregistrement perçoit les sommes qui lui reviennent.

Toutes ces raisons militent en faveur du notariat et l'on ne peut dire que l'administration de l'enregistrement aurait intérêt à voir disparaître le notaire, car il lui donne plus qu'il ne lui prend.

CHAPITRE XI

APPRÉCIATION AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE DU TARIF LÉGAL DES NOTAIRES

L'existence d'un tarif légal des notaires se justifie en France par une raison indiscutable qui est le monopole octroyé à ces derniers pour la constatation authentique des actes et conventions faits par les particuliers. D'autre part le notaire est titulaire d'une charge qui lui permet d'exercer dans son ressort et qui le garantit contre la concurrence. Personne ne peut venir s'établir auprès de lui à moins d'acheter une étude qui existait déjà. Alors, en effet, que le commerçant ou l'industriel peuvent craindre de voir s'installer des concurrents dans la ville ou la région qu'ils fournissent, que le médecin ou l'avocat peuvent redouter la venue d'un confrère, le notaire, lui comme les autres officiers ministériels d'ailleurs, ne court pas ce risque : là où il s'est établi il a acquis sa charge et il est sûr que durant son exercice le nombre des études ne s'augmentera pas à son détriment (1). Il a payé cette certitude et il ne peut craindre qu'une chose, c'est que ses clients délaissent son étude pour aller dans une autre qu'il connaissait au moment de son acquisition.

1. Cependant on parle actuellement de créer des offices et de nommer par voie de concours les titulaires de ces nouvelles charges.

Certes il n'est pas garanti contre les agents d'affaires et les sociétés d'actes sous seings privés qui s'établissent particulièrement dans les villes et qui peuvent enlever aux notaires une grande partie de leurs attributions.

Il y a beaucoup d'actes en effet qui ne réclament pas l'authenticité et si le client a intérêt à s'adresser à une de ces sociétés il y aura pour le notaire une perte sèche qu'il ne prévoyait pas. Or ces sociétés, pour attirer le client, réduisent leurs honoraires. C'est ainsi qu'on peut voir à Paris dans l'avenue de l'Opéra la Société parisienne d'actes sous seings privés, Charles Bonnin, Plantin et C^{ie} afficher une réduction de 75 o/o sur le tarif légal des actes notariés. Nous ignorons si cette société est florissante puisque nous ne la connaissons que par la réclame qu'elle fait, mais nous pensons que le client, s'il a besoin d'une procuration, d'une décharge, d'un bail ou de tout autre acte de minime importance, préférera se rendre dans les bureaux de cette société qu'à l'étude de son notaire. Il est vrai que pour ces petits actes la société doit avoir un prix spécial, bien au-dessus de celui qui est fixé pour les autres. Certains, en effet, ne donnent droit qu'à de très faibles honoraires : 4 francs pour la procuration et pas davantage pour la décharge ; en diminuant ce chiffre de 75 o/o on voit à quel maigre résultat on arrive. Quant aux autres actes qui sont plus importants, ce qu'on recherche, dans la vente par exemple c'est le dépôt du titre aux minutes d'un notaire. Quand on se contente d'un acte sous seing privé cet acte est fait en plusieurs exemplaires et on en remet un à chacune des parties intéressées. Mais cet acte est susceptible de brûler ou de disparaître et

il se peut que la partie qui a conservé son exemplaire ait intérêt à ne pas le montrer. On n'aura d'autre ressource dans ce cas que de retirer à l'enregistrement, à condition que l'acte ait été enregistré bien entendu, un extrait, qui pourra être insuffisant et donner lieu à des procès. Or on est tenté souvent de ne pas faire enregistrer un acte sous seing privé afin d'économiser des droits et parce qu'on espère que les circonstances permettront de ne pas le révéler et de ne pas le présenter en justice ou ailleurs.

S'il en est ainsi les pires difficultés pourront se produire en cas de disparition de l'acte non déposé. Or cet inconvénient sera évité chez le notaire car l'acte est à la fois déposé et enregistré. On a par conséquent une grande sécurité.

Mais pour en revenir à cette intéressante société parisienne d'actes sous seings privés il semble qu'il y aurait moyen de concilier l'économie qu'elle permet de faire et la sécurité que donne le notaire aux actes qu'il reçoit. Une fois l'acte rédigé par cette société il suffit de le déposer chez un notaire. Pour ce dépôt le notaire ne peut percevoir que la moitié des honoraires auxquels il aurait droit s'il avait lui-même rédigé l'acte qu'on lui apporte. Puisque la société s'est contentée du quart de ces honoraires il reste un quart économisé pour le client. Or le dépôt d'un acte sous seing privé produit à peu près les mêmes effets que l'acte notarié.

C'est ainsi par exemple qu'on peut constituer une hypothèque conventionnelle par acte sous seing privé déposé chez un notaire (1). Toutefois l'acte déposé conserve quant à la

1. Planiol, *Traité élémentaire de droit civil*, t. II, n° 2763.

preuve de son contenu la qualité d'acte sous seing privé puisque le notaire ne l'ayant pas rédigé n'a pu se rendre compte de ce qui s'y trouve énoncé.

Mais y aura-t-il du moins économie ? C'est à ce point de vue qu'il faut nous placer pour en venir à l'étude du tarif légal des notaires ? En effet, qu'est-ce qui détermine les honoraires du rédacteur de l'acte ? Quand il s'agit d'un acte notarié il n'y a rien de plus simple : le notaire présente sa note et si le client la trouve exagérée il la fait taxer par le président du tribunal civil du ressort. Quand, au contraire, c'est un agent d'affaires ou une société qui a fait l'acte, cette garantie n'existe plus. Le client peut bien demander à voir le tarif et se rendre compte si on lui a fait la rédaction promise, mais s'il est en désaccord avec son créancier il lui faudra entamer un procès qui coûtera souvent plus cher que la somme contestée.

Il était utile avant d'entrer dans le détail du tarif d'expliquer comment il se justifiait et les développements qui précèdent nous ont paru montrer que le tarif était d'autant plus nécessaire que même dans les cas où on peut se passer du ministère du notaire l'existence du tarif peut amener des clients à ce dernier.

Nous venons de voir en effet que la faculté de pouvoir se faire délivrer un état de frais taxé est susceptible de retenir le particulier dans les études de notaires. Or, s'il en est ainsi quand il s'agit d'actes qu'on peut faire rédiger par n'importe qui, comment ne pas reconnaître que le tarif est indispensable quand il s'agit d'actes qui doivent être faits nécessairement par un notaire, comme le contrat de mariage,

la donation, le testament authentique, etc. Le client n'a pas à choisir entre cet officier ministériel et un agent d'affaires qui s'offrirait à remplacer celui-ci. Il doit accepter l'exercice du notaire s'il veut que son acte soit valable... Chaque fois d'ailleurs qu'un monopole est créé, que ce soit un monopole de traction accordé à une compagnie de chemins de fer ou de tramways, que ce soit un monopole d'éclairage accordé à une société de gaz ou d'électricité, la concession de ce monopole est accompagnée d'un tarif, ou tout au moins de règles strictes relatives aux droits que le monopoleur pourra percevoir. Il est tout-naturel qu'il en soit de même lorsqu'il s'agit du monopole des notaires. L'Etat ne peut pas laisser à une compagnie comme celle des notaires le droit de fixer elle-même les honoraires de ses membres, il se pourrait d'ailleurs que les notaires ne s'entendent pas sur les bases du tarif et si d'autre part on permettait à chaque notaire de fixer lui-même des honoraires il y aurait certainement des abus regrettables.

Le tarif légal des notaires résulte d'un décret. Celui qui est actuellement en vigueur date de 1898. Il prévoit tous les actes, que les notaires sont appelés à rédiger, aussi bien ceux qui doivent être nécessairement reçus par eux que les actes que le simple particulier peut faire lui-même ou faire faire en dehors d'une étude de notaire. Les actes y sont classés par ordre alphabétique et en regard de chacun d'eux se trouve indiqué l'honoraire à percevoir ; cet honoraire peut être fixe ou proportionnel. Il est fixe pour les actes peu importants comme les procurations, les décharges, les actes de notoriété, etc. ; il est proportionnel pour les autres et sa

gradation est décroissante, ce qui fait que pour un acte de peu d'importance le client paiera relativement plus que pour un acte dont la valeur serait supérieure. Une vente par exemple de 50.000 francs rapportera au notaire 500 francs, alors qu'une vente de 100.000 ne rapportera que 875 francs d'après le tarif de la Cour de Riom.

Il serait intéressant d'étudier sur quelles bases a été édifié le tarif légal de 1898 et d'examiner quelles sont les idées directrices qui ont présidé à son établissement. Nous allons en dire quelques mots, mais sans trop y insister car c'est un sujet qui demanderait plus de développement que ceux que nous pourrions fournir ici. Il a été d'ailleurs magistralement traité par M. Louis Suret dans sa thèse de doctorat : *Les Honoraires des notaires. — Leur quotité et leur fondement* (Paris, 1910), et nous aurons souvent recours à son livre pour faire le bref exposé qui va suivre.

La première question à se poser est celle de savoir d'après quels éléments peuvent se mesurer les honoraires des notaires. Il y a à ce point de vue divergence d'opinions et pour plus de clarté nous allons brièvement les passer en revue.

Habituellement on s'accorde pour admettre que le travail du notaire doit entrer en ligne de compte. La doctrine et la jurisprudence sont ici du même avis. C'est ainsi que nous lisons dans un rapport de la Cour d'appel de Caen du 2 mars 1864 : « Il est impossible et il serait injuste de soumettre à un droit fixe, invariable, les actes qui..., à raison du travail qu'ils exigent..., réclament une rétribution plus élevée. » L'article 173 du décret du 16 février 1807, dans le chapitre VII relatif aux honoraires des notaires était bien :

de nature, d'ailleurs, à motiver de pareilles décisions, car il s'exprimait ainsi : « Tous les autres actes du ministère des notaires, notamment les partages et ventes volontaires qui auront lieu par devant eux seront taxés par le président du tribunal de première instance de leur arrondissement suivant leur nature et les difficultés que leur rédaction aura présentées et sur les renseignements qui leur seront fournis par les notaires et par les parties. » Aussi ce point n'est-il pas discuté.

On admet aussi généralement que l'honoraire du notaire doit être proportionné à la responsabilité encourue pour la rédaction de l'acte et la garde de celui-ci. Cet élément, croyons-nous, doit tenir sa place dans la fixation de l'honoraire, car le notaire en faisant un acte pour lequel il encourt une grande responsabilité comme l'obligation par exemple, risque de perdre beaucoup plus qu'il ne gagne. Il suffit, en effet, de consulter les recueils de jurisprudence pour se rendre compte de l'étendue de la responsabilité du notaire ; « elle est inappréciable, dit M. Amiaud, si l'on veut parcourir toutes les chances où elle peut être exercée et calculer son importance sur la possibilité des erreurs et des négligences qui peuvent nous échapper (1). Et le même auteur de conclure : « Les honoraires n'ont pas seulement pour but de rémunérer le notaire des actes et du travail intellectuel que cette rédaction leur occasionne ; ils sont aussi et ils doivent être une juste indemnité de la responsabilité qu'ils encourent. » D'ailleurs, dit M. Suret, « la jurisprudence

1. *Tarif général*. Tome 1. p. 145 et 146.

antérieure aux décrets de 1898-1899 a eu souvent à se prononcer sur ce cas ; elle l'a toujours fait en faveur du calcul des honoraires suivant la responsabilité des notaires (1).

Un troisième élément qui peut être envisagé pour la fixation des honoraires est l'importance de l'affaire traitée. Nombre d'auteurs sont d'avis qu'il doit en être tenu compte et la Cour de cassation partage cette idée : « Attendu, dit-elle, dans un arrêt du 22 août 1864, que si, dans l'exercice du pouvoir discrétionnaire que la loi lui donne sur ce point, le magistrat taxateur peut légitimement avoir égard tant à l'importance des sommes dont il a été disposé par testament, etc. (2) »

Au contraire, quand il s'agit des avantages retirés par les parties de l'intervention du notaire, il y a peu d'auteurs pour demander à ce que cet élément fasse varier les honoraires des notaires. La Cour de cassation est d'avis également qu'il ne doit pas entrer en ligne de compte et c'est la Cour d'Aix qui nous le dit dans un arrêt (3) du 18 juillet 1873 : « D'après la jurisprudence constante de la Cour de cassation cet article (art. 173 du décret de 1807) doit être entendu en ce sens que les notaires n'ont pas droit à des honoraires proportionnels, aux avantages que l'une des parties peut tirer des dispositions que les actes contiennent. »

Enfin, certains auteurs, assez rares, demandent à ce qu'il soit tenu compte de la position sociale du notaire et de la position sociale du client. Pour le premier élément on donne

1. Suret. Thèse. *Les Honoraires des notaires*. p. 90.

2. Arrêt cité par M. Smet.

3. Sirey, 1874. II. p. 70.

comme argument que les honoraires doivent être en rapport avec les frais qu'exigent l'éducation des notaires, la position sociale que la loi leur a faite, les exigences du siècle et les besoins de la famille ; pour le second on dit tout simplement que les riches doivent payer pour les pauvres.

Cé qu'il importe maintenant pour nous c'est de dégager les éléments dont les rédacteurs du tarif de 1898 ont tenu compte pour établir celui-ci.

Si on examine ce tarif on constate que parmi les divers éléments que nous venons d'énumérer et de développer, il en est trois qui se révèlent : le travail du notaire, sa responsabilité et l'importance de l'affaire traitée.

Le travail du notaire, tout d'abord, a été mis en ligne de compte. C'est ainsi que la procuration qui est un acte très simple à rédiger ne donne droit qu'à un honoraire de quatre francs, alors que la liquidation qui est un acte plus compliqué permet d'exiger un minimum de 15 francs à peu près dans tous les ressorts de Cour d'appel. Il en est de même pour le contrat de mariage qui lui aussi n'est pas un acte simple et qui pour cette raison peut donner lieu, à Paris par exemple, à un droit de 25 francs et ailleurs à un droit variant entre 12 et 24 francs. Le minimum de la donation est aussi plus élevé que celui de la quittance par exemple et cela provient assurément de ce que le premier cité est plus difficile à faire que le second.

Ce second élément de fixation des honoraires qu'on trouve dans le tarif légal de 1898 est celui de la responsabilité des notaires. Le testament et l'obligation qui sont pour le notaire les actes les plus dangereux sont aussi ceux qui

donnent droit aux honoraires proportionnellement les plus élevés.

Enfin, on rencontre aussi comme élément retenu l'importance de l'acte ou plus exactement de l'affaire traitée. La jurisprudence comme nous l'avons vu plus haut s'était prononcée en sa faveur et il est tout naturel qu'on ne l'ait pas sacrifié. Il s'ensuit par conséquent que d'après le tarif de 1898, plus les sommes portées dans un acte sont élevées, plus l'honoraire est considérable. L'honoraire de la vente par exemple variera avec le prix qui y est porté, mais il y aura comme nous le disions plus haut une gradation décroissante. De même les testaments ne donnent pas lieu à un droit fixe, mais à un droit proportionnel basé sur les sommes que recueille l'héritier.

Mais si nous trouvons réunis ces trois éléments dans le tarif de 1898 est-ce à dire que les rédacteurs ont tenu à les y mettre eux seuls et à éliminer volontairement les autres éléments que nous avons indiqués plus haut ? « Il n'y a, dit M. Suret dans son ouvrage déjà cité, aucune trace de discussion au sujet des éléments qui doivent mesurer les honoraires des notaires. » Par conséquent il nous semble bien que si dans la majorité des cas on a mesuré les honoraires des notaires d'après les trois éléments que nous venons de développer, c'est parce qu'il en était ainsi, auparavant, c'est parce que les rédacteurs du tarif légal n'ont fait, suivant l'expression de M. Suret, que « cristalliser en quelque sorte les tarifs qui existaient auparavant dans les ressorts de nombreuses chambres des notaires ». — On ne peut dire par consé-

quent que les auteurs du tarif légal aient fait œuvre nouvelle ; les éléments qui sont entrés dans ce tarif existaient dans ceux des chambres de notaires et quand on compare le tarif de 1898 à ceux qu'il a remplacés, on se rend compte de la parenté étroite qui existe entre lui et ces derniers.

Il aurait été bon cependant que les rédacteurs des décrets de 1898-1899 ne s'en tiennent pas tout à fait aux tarifs antérieurs et qu'ils innovent particulièrement sur un point. Ils auraient dû notamment favoriser les clients pauvres et ne pas seulement décider que les actes pour les indigents seraient reçus gratuitement par les notaires. C'est un des seuls reproches qu'on puisse adresser au tarif de 1898, qui, somme toute, satisfait à la fois le public et les notaires, car, grâce à l'adaptation des anciens tarifs, il n'a pas fait table rase du passé.

Ajoutons, pour en terminer avec cette étude générale du tarif légal, que le législateur a été bien inspiré quand, par une loi du 20 juin 1896, il a autorisé le gouvernement à fixer les honoraires dus au notaire. Cette réforme a eu pour effet de favoriser les particuliers à un double point de vue.

Avant 1898 le client qui allait chez un notaire pouvait bien, comme actuellement, lui demander le tarif, d'après lequel il percevait ses droits, mais ce tarif n'était pas inflexible en ce sens que le magistrat taxateur pouvait le modifier. Aujourd'hui ce magistrat doit suivre le tarif légal et le client peut vérifier lui-même s'il n'est pas trompé. Il n'a à recourir au juge qu'au cas où il craindrait de faire erreur. Par avance il peut donc savoir certainement ce qu'il devra au notaire pour ses émoluments.

D'autre part, et surtout les notaires pouvaient autrefois abuser de la faculté qu'ils avaient de fixer leurs honoraires. Leur tarif, en effet, n'était soumis qu'à l'appréciation du magistrat taxateur et celui-ci avait un pouvoir discrétionnaire pour taxer les actes des notaires. Il lui était loisible soit de réduire les honoraires, soit de les accepter tels que la chambre des notaires les avait fixés, même quand ils étaient notoirement trop élevés. Dans ce dernier cas le client pouvait donc subir un préjudice.

Le tarif légal varie suivant les ressorts de Cours d'appel ; il y en a un différent pour chacun d'eux. S'il en est ainsi c'est probablement parce qu'on n'a pas voulu déroger aux usages locaux et qu'on a préféré maintenir à peu près aux mêmes chiffres les honoraires des notaires d'une même région. Il y avait à cela un avantage. Avant que le tarif légal de 1898 n'ait été édicté, nous venons de voir que c'était les chambres de notaires qui fixaient dans leur rayon les honoraires que leurs membres pouvaient percevoir. Elles ne faisaient en cela qu'imiter les anciennes corporations de notaires qui avant 1789 déterminaient elles-mêmes sous la surveillance des Parlements les droits à exiger. Ces droits variaient donc d'un arrondissement à un autre, mais ils étaient sensiblement les mêmes dans le ressort de la Cour d'appel, car celle-ci jouait le rôle d'unificatrice, quand elle avait à intervenir pour un appel de taxe. Si par un trait de plume on avait modifié complètement la consistance des honoraires des notaires il en serait résulté des effets préjudiciables à la fois aux notaires et aux clients.

Le notaire, en effet, qui achète sa charge base son prix

d'acquisition sur le rapport de l'étude et calcule ce rapport suivant les émoluments. Si pendant son exercice un tarif vient diminuer les droits qu'il pouvait percevoir, il y aura nécessairement une baisse dans ses recettes et il se trouvera qu'il aura payé trop cher son office.

Pour le client il pouvait y avoir aussi des déconvenues. S'il a versé un certain honoraire pour une première vente il s'attendra à en payer un semblable pour une nouvelle vente et lui aussi calculera son prix d'après les frais que l'acte lui coûtera.

D'ailleurs l'habitude est prise par le client de payer tant pour cent à son notaire; avant d'aller chez lui il sait à peu près ce que lui coûtera l'acte qu'il fait passer et il est préférable de ne pas déroger aux coutumes.

Cependant il peut en résulter des bizarreries; si des provinciaux achètent une maison à Paris de 500.000 francs et fassent passer la vente à Chambéry par exemple au lieu de s'adresser à un notaire de la capitale, l'acte leur coûtera au point de vue des honoraires moitié moins cher. L'honoraire de vente en effet est de 10/0 de 1 à 800.000 francs pour la Seine, alors que pour le ressort de la Cour de Chambéry il est de 10/0 de 1 à 100.000 francs, de 0 fr. 50 0/0 de 100.000 à 300.000 francs et de 0 fr. 25 0/0 au-dessus de ce dernier chiffre.

Mais dans tous les tarifs figurent un certain nombre de règles générales qui s'appliquent à tous les notaires de France et dont les principales méritent d'être signalées.

Une des plus intéressantes est la suivante: lorsque deux ou plusieurs notaires sont appelés à rédiger un même acte

l'honoraire n'est pas double, mais se partage entre eux, sauf dans le cas où l'acte est rémunéré par des droits de vacation qui sont perçus séparément par les notaires.

Il arrive fréquemment que chacune des parties qui contractent ait recours à son propre notaire et que l'acte soit rédigé par deux notaires du même ressort. Cette pratique serait certainement beaucoup plus rare si la règle ci-dessus n'existait pas, c'est-à-dire s'il fallait rétribuer les deux notaires en leur versant à l'un et à l'autre les émoluments que le tarif leur octroie.

On hésiterait à faire une pareille dépense et on se contenterait bien souvent d'un seul notaire. Grâce à la règle qui nous occupe, on peut sans que l'acte coûte plus cher avoir auprès de soi son conseil qui sera chargé de discuter avec le conseil de l'autre partie et de faire en sorte qu'aucune des clauses de l'acte ne soit défavorable à son client. Cette intervention de deux notaires paraît au premier abord devoir entraîner des difficultés et susciter des querelles ; il semble que ces deux confrères qui s'entendent plus ou moins bien puissent par leurs exigences réciproques empêcher la convention de naître.

Assurément le cas pourra se produire où l'intransigeance d'un des deux notaires obligera à renoncer au pacte qu'on voulait conclure, mais il ne faut pas oublier que l'un et l'autre des notaires sont intéressés à ce que l'acte se fasse et que cet intérêt les amènera à être conciliateurs.

Aussi peut-on dire qu'en général l'intervention de deux notaires dans le même acte produit deux effets utiles : le premier consiste à mettre d'accord des parties divisées qui ne se

rendent pas bien compte de leurs prétentions et qui, ignorant les règles de droit veulent cependant les connaître ou les méconnaître ; le second à mettre en garde les parties contre des ruses, des fraudes qui pourraient leur être préjudiciables. Et de cette façon il est facile de reconnaître que cette règle excellente du tarif légal est avantageuse au plus haut point aux clients du notaire. Elle permet la conclusion de nombreuses affaires qui ne pourraient pas se traiter ; elle pare à cet inconvénient que nous examinerons plus loin et qui consiste dans le fait que le notaire a intérêt à rédiger le plus d'actes possible ; elle permet la discussion de l'affaire devant deux hommes compétents qui doivent à la fois ne pas oublier leur intérêt et sauvegarder celui de leur client. Du jour où on supprimerait le notaire il est bien évident que cette règle n'existerait plus et il faudrait renoncer à toutes les conséquences heureuses qu'elle produit.

Par contre il se trouve dans le même tarif et parmi les règles générales du début une autre règle qui, celle-là, suscite des difficultés entre clients et notaires. C'est celle qui prévoit que la rétribution des notaires pour les actes et missions qui ne sont pas exactement de leur ressort, mais dont ils peuvent cependant être chargés, se fixe à l'amiable entre le notaire et les parties sous le contrôle de la Chambre de discipline.

Cette règle ne présente pas pour notre sujet un grand intérêt. Elle montre seulement que le notaire, comme nous l'avons dit bien des fois, peut être appelé à sortir quelque peu de ses fonctions et que son rôle ne doit pas se borner à transcrire purement et simplement la volonté des parties. C'est ainsi par exemple qu'un client pourra demander à son

notaire de l'accompagner dans telle ou telle région où vient de mourir un parent défunt qui lui laisse tout son avoir; ou bien encore le notaire sera choisi comme arbitre, ou bien les parties le nommeront séquestre de telle ou telle succession, etc.

Dans tous ces cas, si la rétribution n'a pas été fixée à l'avance il y aura lieu d'établir un débat entre le notaire et les parties devant la Chambre des notaires du ressort de celui qui est en cause. Le client aura là encore une garantie, moins forte sans doute que dans le cas où il s'agirait d'un acte notarié pour lequel la taxe serait faite suivant le tarif par le président du tribunal civil, mais d'autant plus sérieuse qu'il n'y a pas de motif pour l'exiger. Le notaire en effet n'a pas ici un monopole; les parties auraient pu recourir à n'importe qui et par suite les règles ordinaires, c'est-à-dire le procès à intenter avec sa longueur et les frais qu'il entraîne, devraient s'appliquer.

On ne saurait donc protester contre cette règle parce qu'après la suppression du notaire, il faudrait que les particuliers s'adressent à d'autres personnes pour remplir la mission dont ils auraient chargé l'officier ministériel disparu et ces personnes n'étant pas soumises à la discipline notariale pourraient exiger une rétribution plus ou moins forte qui ne serait pas soumise à l'appréciation des Chambres de discipline, mais bien des tribunaux.

Enfin, signalons une dernière règle qui a son importance pour le sujet que nous envisageons. Le tarif légal des notaires prévoit que pour tous les actes dont la valeur ne dépasse pas 500 francs, il ne pourra être perçu que deux rôles

d'expédition, quand bien même l'acte en exigerait davantage. Grâce à cette règle, les petites ventes, les petites quittances, les petites obligations ne coûtent au client qu'un prix très raisonnable en rapport avec ce que l'acte contient.

Les autres règles indiquent les devoirs que doivent observer les notaires pour la perception de leurs honoraires (défense de les réduire, défense d'avancer les droits d'enregistrement, gratuité pour les indigents) ; elles prévoient leurs frais de déplacement, qui ne sont d'ailleurs pas élevés ; elles fixent la rétribution pour les rôles d'expédition ; elles donnent des règles pour la taxe, etc., etc.

Nous bornerons là notre analyse du tarif légal des notaires, de 1898, car nous croyons en avoir assez dit pour montrer ce qu'il est. Voyons maintenant quelle est l'appréciation qu'on peut porter sur lui au point de vue économique.

Disons tout d'abord que les notaires ne se plaignent pas, en général, du tarif et qu'ils leur donnent sur la plupart des points satisfaction. Cependant il faut reconnaître qu'il y a des actes qui mériteraient, par rapport aux autres, une rétribution plus élevée : ce sont ceux qui entraînent particulièrement la responsabilité du notaire, comme les obligations et les testaments. Le notaire, nous l'avons vu, est responsable dans de nombreux cas, quand il fait une obligation ; nous avons énuméré ces cas dans un précédent chapitre et nous n'y revenons ici que pour montrer que, relativement aux honoraires, c'est un acte qui devrait donner lieu à des droits un peu plus forts. Or, l'obligation, à part les bordereaux hypothécaires qui sont en plus, ne donne droit, dans la plu-

part des tarifs, qu'aux honoraires de la vente. On ne saurait cependant comparer les deux actes au point de vue de la responsabilité qu'encourt le rédacteur.

A l'égard des testaments, nous pouvons faire la même réflexion. Sans doute le testament authentique peut rapporter jusqu'à 1 fr. 50 o/o entre étrangers, mais son rapport n'excède pas généralement 1 o/o. Quant au testament olographe, dont le dépôt entraîne aussi une grande responsabilité, il ne donne droit qu'à la moitié des honoraires alloués au testament authentique. Or, il arrive que la vente aux enchères rapporte jusqu'à 2 o/o !

Il est un autre acte aussi qui, à notre avis, devrait donner lieu à des honoraires un peu plus élevés : c'est le contrat de mariage. D'habitude, une vente ou une reconnaissance et souvent même une obligation ne donnent pas lieu à des conseils et à des consultations préliminaires : les clients se rendent à l'étude pour passer l'acte et indiquent plus ou moins clairement, mais toujours d'une façon suffisante, ce qu'ils veulent faire. Quand il s'agit, au contraire, du contrat de mariage, on vient à différentes reprises prendre avis du notaire ; il faut que celui-ci renseigne les parties sur le régime à adopter, sur les garanties à prendre pour la conservation de la dot, sur les donations à intervenir, etc. Une foule de questions s'élèvent qui exigent du notaire une grande part de travail, de savoir et quelquefois de patience. Or, la dot ne donne lieu dans la plupart des tarifs qu'à un honoraire de 0 fr. 75 o/o, avec une gradation très décroissante et les apports à 0 fr. 50 o/o, avec la même gradation. S'il y a des donations de parents ou d'étrangers, les honoraires de ces

donations ne pourront être perçus qu'au moment du décès du donateur si, comme c'est l'habitude, la chose donnée ne rentre en la possession du donataire qu'à la mort de ce dernier. Cette règle reporte quelquefois à plus de vingt ans la perception des honoraires. Il peut en résulter une conséquence assez extraordinaire. Un contrat de mariage contenant donation d'un immeuble de 100.000 francs peut ne rapporter au notaire que 15 francs, au moment de l'acte, si le futur époux et la future épouse ne se sont rien constitués. Le cas sera rare sans doute, mais il peut se produire, et il sera aussi avantageux pour le client que désavantageux pour le notaire.

Mais la question qui doit surtout nous intéresser, c'est celle de savoir si le tarif est avantageux aux clients, si les honoraires que perçoivent le notaire ne sont pas exagérés et si ce serait l'intérêt des contribuables de voir disparaître le notariat.

Remarquons tout d'abord que le tarif légal, comme nous le disions plus haut, a conservé les honoraires que les usages avaient fixés, qu'il n'est pas allé à l'encontre des habitudes du client et qu'il n'a eu pour effet que de conserver la coutume.

D'ailleurs, ces honoraires sont suffisants pour permettre au notaire de retrouver le prix de sa charge et ils ne sont pas assez élevés pour mécontenter le client. Aussi est-il permis de dire que le tarif de 1898 réalise l'intérêt des deux parties.

Mais alors, pourquoi demander la suppression des études notariales? La réponse en est simple, et l'argument donné,

contre elles est le même que celui qui est fourni en faveur du rachat des autres offices ministériels. On reproche aux titulaires de tous ces offices de chercher à faire produire le maximum à leur charge, afin de trouver l'intérêt très majoré de l'argent qu'ils y ont mis. M. Ajam, dans son rapport de juillet 1910, indique bien cette raison, mais, à notre avis, il ne la met pas assez en lumière. C'est pourquoi nous allons l'examiner, seulement, d'ailleurs, en ce qui concerne les études de notaires. Nous aurons ensuite à nous rendre compte des droits qui seraient perçus après le rachat et à voir s'il en résulterait une économie pour le client.

Il est indubitable que le notaire qui prend possession de sa charge a le désir de la voir fructifier et doit employer pour cela tous les moyens qui sont à sa disposition. Le premier qui vient à l'esprit est le suivant : plus on traite d'affaires, plus on gagne d'argent, il faut donc en susciter beaucoup et même amener le client à faire faire des actes plus ou moins utiles, mais qui seront profitables à l'officier ministériel qui les recevra. Quand un client, par exemple, pourrait se contenter d'un simple billet, on lui libellera une obligation, quand un reçu pourrait suffire, on rédigera une quittance, quand un règlement de comptes pourrait avoir lieu sans écrit, on le fera par acte authentique, etc.

Cette manière de procéder enrichira-t-elle le notaire ? C'est ce dont il est permis de douter. Assurément, celui-ci pourra conseiller un acte inutile, mais les clients seront libres d'accepter et, s'ils acceptent, libres ensuite de contester l'utilité de l'acte. Cette contestation pourra ne pas avoir un effet immédiat, mais elle en aura un certain qui sera

l'abandon du notaire par le client. Aujourd'hui qu'il est facile de se renseigner auprès de personnes compétentes, on saura facilement si le notaire a vraiment servi ses intérêts et ce dernier doit compter avec les agents d'affaires et même les confrères qui ne se feront pas scrupule de dévoiler sa cupidité.

D'ailleurs, même les gens les plus bornés voient l'utilité ou l'inutilité d'un acte et ils prennent d'autant plus garde qu'ils n'ignorent pas qu'un acte reçu par le notaire leur coûtera non seulement des honoraires pour ce dernier, mais des droits d'enregistrement. La dépense les fait réfléchir ; ils exigent que le notaire leur indique pour quels motifs il leur faut l'acte conseillé ; ils jugent ces motifs et n'acceptent qu'en connaissance de cause. L'instruction que reçoivent aujourd'hui la grande majorité des Français est suffisante pour permettre aux clients de ne plus se laisser prendre aux roueries de ce dernier, et cela est si vrai qu'on ne voit plus guère aujourd'hui les notaires faire de quittances, de règlements ou de billets. Le client qui rembourse une obligation se contente de la remise de la grosse et d'un reçu ; souvent il ne veut pas de mainlevée. Comme la plupart des gens savent signer, on ne voit plus guère de billets à ordre parmi les actes notariés et un fait général qui vient à l'appui de ce que nous disons, c'est la baisse des numéros dans le plus grand nombre des études. A la campagne, en particulier, on fait beaucoup moins d'acte qu'autrefois et si, dans les villes, le nombre de ces actes se maintient, c'est à cause de l'augmentation du chiffre de la population.

Aussi peut-on dire que le notaire ne fait que très rare-

ment des actes inutiles pour ses clients ; il faut des cas très spéciaux qu'on peut négliger.

Nous pouvons donc poser, en principe, que le notaire ne reçoit que des actes voulus par ses clients, actes qu'il faudrait faire rédiger par le remplaçant du notaire le jour où ce dernier aurait disparu. Serait-il alors plus avantageux pour le client de s'adresser au fonctionnaire ? Pour répondre à cette question, nous devons supposer que les notaires perçoivent seulement les honoraires auxquels ils ont droit et cette supposition est toute naturelle puisque le client a toujours le droit de demander la taxe du compte qui lui est présenté. Or, cette supposition admise, nous prétendons que la réforme ne profiterait pas aux clients. Certainement, si le client n'avait à payer que les droits d'enregistrement et qu'il fût déchargé des honoraires actuellement perçus, il y aurait pour lui avantage. Mais les droits d'enregistrement seraient augmentés, parce qu'on aurait versé pour le rachat des sommes considérables qu'il faudrait bien récupérer. D'autre part, les fonctionnaires qui remplaceraient les notaires toucheraient, bien entendu, un traitement, et ce traitement, vu la responsabilité à laquelle ils seraient astreints et le cautionnement qu'on exigerait d'eux, ne serait pas parmi les moins élevés. Enfin, nous avons vu que les notaires suscitaient des affaires en quantité, qu'ils étaient des collecteurs d'impôts et que, grâce à eux, l'administration de l'enregistrement percevait de nombreux droits et les touchait sans retard. La disparition du notaire, nous l'avons déjà dit, entraînerait sans aucun doute une baisse considérable dans toutes les affaires qui passent par l'enregistre-

ment et comme, à cette baisse, correspondrait un déficit dans les recettes de l'administration, une élévation de droit s'imposerait. Aussi le client devrait-il payer un droit qui comprendrait le droit actuel augmenté de centimes additionnels et il n'y aurait pour lui qu'une chose de changée, c'est qu'une partie de son argent au lieu de tomber dans la caisse du notaire tomberait dans les caisses de l'État.

Mais, objectera-t-on, cela serait préférable puisque c'est le pays tout entier qui en profiterait. Remarquons que la part qui profiterait au pays ne serait pas bien considérable puisque, sur celle qui correspondrait aux honoraires des notaires, il faudrait prélever une somme qui ne serait pas insignifiante pour les intérêts de l'argent versé aux titulaires des études et, d'autre part, pour le traitement des nouveaux fonctionnaires. La somme qui resterait ne serait guère supérieure à celle que touche aujourd'hui l'administration de l'enregistrement, peut-être même serait-elle inférieure à cause de la diminution des actes notariés. De plus, quand on paie le notaire, on le fait sans trop maugréer, on lui verse la somme qu'il exige, comme on remet au médecin ou à l'avocat les honoraires qu'ils réclament, tandis que le jour où les droits perçus sur les actes seraient directement versés au receveur de l'Etat, il y aurait de la part des contribuables de vives protestations. Ceux-ci, en effet, ne se rendraient compte que de la somme énorme qu'ils déboursaient; ils oublieraient que sur cette somme les anciens honoraires qu'ils auraient dûs au notaire ont été perçus. Ils ne comprendraient pas qu'un fonctionnaire dont le rôle se bornerait à passer des actes le plus rapidement possible exige

d'eux une somme équivalente à celle qu'ils payaient autrefois lorsqu'ils étaient venus à différentes reprises chez le notaire le consulter et même l'importuner.

D'autre part, en admettant que, du jour où le notaire serait supprimé, le contribuable fasse une petite économie (ce que nous ne croyons pas à cause des frais qu'entraînent les affaires soumises, actuellement aux notaires, cette économie serait réduite, pour ne pas dire complètement annihilée par les honoraires que réclameraient ceux qui se substitueraient à l'officier ministériel supprimé. Il est incontestable, en effet, que l'on se ressentirait au plus haut point en France de la disparition de celui qui a acquis une si grande place dans la vie juridique des individus et dans la vie économique de la nation. Aussi verrait-on naître une foule d'agents d'affaires qui essayeraient de remplacer le notaire pour les conseils à donner et le rôle d'intermédiaire à remplir. M. Ajam, d'ailleurs, s'en rend parfaitement compte quand il dit dans son rapport précité, après avoir envisagé la suppression du notariat : « Quant à tout ce qui constitue la partie « services particuliers » du métier, on l'abandonnera à une profession libérale, s'exerçant sous office public. » Or, il est évident que les personnes qui recourraient aux offices de ceux qui prendraient la place du notaire devraient les payer et les payer sans contrôle, si bien que, tout compte fait, le client qui aurait, après le rachat des études notariales, à faire rédiger un acte dont le notaire est aujourd'hui chargé, pourrait, au lieu de réaliser une économie sur le régime antérieur, faire une perte sèche à cause de l'intervention des agents d'affaires.

Mais pourra-t-on répondre, cette intervention ne sera pas nécessaire et le fonctionnaire suppléant se suffira largement sans qu'on ait à s'adresser à d'autres qu'à lui.

Nous avons examiné plus haut le rôle que remplissait le notaire en tant qu'intermédiaire des parties et nous avons montré que ce rôle, qui sied parfaitement au notaire ne pourrait être exercé par un fonctionnaire. Nous verrons dans un autre chapitre que le notaire est souvent consulté et que les consultations qu'on réclame de lui, on ne saurait les obtenir non plus d'un fonctionnaire. Aussi notre conclusion est-elle que le client du notaire se trouve aujourd'hui sauvegardé au point de vue de ses intérêts pécuniaires par un tarif dont on peut toujours demander l'application, que ce tarif ne lui est pas défavorable et qu'il est plus avantageux pour lui de conserver le notaire que de le voir remplacer par un nouveau fonctionnaire.

CHAPITRE XII

LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE APPRÉCIÉ D'APRÈS LA DOCTRINE DE L'ÉCOLE INDIVIDUALISTE

Nous venons d'envisager jusqu'ici les différents actes notariés qui intéressent l'économie politique; nous avons essayé de montrer qu'à l'égard de chacun d'eux le notaire remplit un rôle utile et favorise indirectement les intérêts de la société.

Il y a là une application de la fameuse théorie de l'École Individualiste qui soutient que l'intérêt de l'individu se confond avec l'intérêt social. Pour elle, il suffit que l'individu cherche son intérêt pour réaliser par surcroît et sans qu'il s'en doute l'intérêt de tous... Bastiat ne disait-il pas dans ses *Harmonies économiques*: « C'est un merveilleux spectacle que celui de l'intérêt privé réalisant sans cesse ce qu'il évite toujours (1). » Et Vauvenargues n'avait-il pas dit auparavant: « Les hommes méditent en secret de s'entrenuire et aboutissent en définitive à se rendre communément des services » ?

Sans vouloir insister sur une question qui divise les diffé-

1. M. Deschamps à son œuvre.

rentes écoles, nous croyons être en présence d'un fait qui vient à l'appui du principe fondamental de l'Ecole libérale classique. On ne peut soutenir, en effet, que dans les différents actes où le notaire intervient, il cherche un autre intérêt que le sien propre. Cet intérêt, certes, peut se trouver en conflit avec d'autres ; c'est ainsi qu'un propriétaire pourra reprocher à son notaire de l'avoir engagé à un achat peu rémunérateur ou encore de lui avoir adressé un fermier insolvable. Il pourra se faire qu'il y ait conflit d'intérêts individuels, mais il restera toujours vrai, à notre avis du moins que, dans la grande majorité des cas, il y aura accord entre l'intérêt individuel représenté par celui du notaire et l'intérêt social.

En voici quelques exemples.

Une nation a tout intérêt à ne pas laisser se déprécier les immeubles qui se trouvent sur son territoire ; il vaut mieux pour elle qu'ils puissent s'échanger facilement car les choses perdent de leur valeur quand il est difficile de les convertir en argent. Or le notaire, nous l'avons vu, contribue à augmenter ou tout au moins à maintenir la valeur des propriétés en s'ingéniant à trouver des vendeurs et des acquéreurs, en favorisant l'échange des propriétés.

D'autre part il est certain qu'une nation est d'autant plus prospère qu'elle a une économie complexe, c'est-à-dire qu'elle est le siège d'industries diverses et qu'elle a une agriculture florissante.

Or, nous avons indiqué que le notaire de ville a le plus grand intérêt à favoriser la constitution des sociétés et que, de ce fait il peut rendre de signalés services à l'industrie et

au commerce de la nation. Nous avons vu aussi que l'intérêt particulier du notaire aboutissait à l'intérêt général puisque le notaire de campagne, pour conserver sa clientèle, doit s'efforcer de retenir les paysans qui voudraient fuir leur village pour la ville.

Il faudrait revenir en détail sur tous les chapitres précédents pour indiquer que dans bien des circonstances l'officier ministériel qu'on voudrait supprimer tient de par sa fonction une place importante dans la vie économique du pays. Nous avons essayé de faire ressortir les avantages qu'il peut procurer à la société dans tous les actes où on a recours à lui et ce serait nous répéter que de les envisager ici à nouveau.

Mais nous avons pensé qu'il y aurait peut-être lieu à un rapprochement entre les faits que nous avons étudiés et les doctrines économiques qui se fondent sur l'intérêt individuel, non pas que nous voulions nous appuyer pour soutenir le monopole actuel des notaires sur l'école libérale classique qui est par principe hostile aux monopoles, mais parce que nous croyons que ce monopole actuel est moins éloigné de la pensée de cette école que celui qui serait attribué à des fonctionnaires.

S'il est exact en effet que l'intérêt individuel exerce une influence sur l'intérêt social nous devons conclure que le jour où on remplacerait le notaire par un fonctionnaire cet intérêt ne jouerait plus. Le fonctionnaire accomplirait sa tâche sans initiative puisqu'il aurait un monopole différent de celui des notaires d'aujourd'hui à cause de la concurrence qu'il n'aurait pas à redouter; il attendrait que les

clients s'adressent à lui ; il ferait ce que font aujourd'hui les conservateurs des hypothèques qui sont cependant intéressés à transcrire beaucoup de ventes et qui malgré cela attendent dans leur bureau que les acheteurs les leur apportent.

Sans doute quand la doctrine de l'école individualiste pose en principe que l'intérêt individuel est le grand moteur de notre activité, elle envisage surtout la production et non pas les contrats que le notaire peut faire naître. Mais son but, son objectif, c'est la richesse, c'est la prospérité de la société. Or il nous semble que puisque le notaire est un agent qui contribue à la richesse publique bien qu'il ne produise rien de matériel, on peut faire à son sujet le même raisonnement que celui qui est fait à l'égard d'un entrepreneur, d'un ouvrier ou d'un paysan.

Ce qui le pousse au travail, ce qui l'excite, ce qui le stimule c'est son intérêt propre ; le mobile de son activité est le même que celui du travailleur manuel et il nous semble qu'il y aurait à rendre le notaire fonctionnaire, le même danger qu'à fonctionnariser une masse d'individus dont la tâche journalière exige non seulement de la patience et du labeur, mais surtout une initiative qui ne se commande pas. Ce n'est pas en effet par des règlements qu'on pourrait assigner aux notaires fonctionnaires le rôle économique que la nation a intérêt à leur voir remplir. On aurait beau leur indiquer la marche à suivre qu'on ne parviendrait pas à obtenir d'eux ce qu'on obtient sans ordre de l'homme indépendant et intéressé !

Il y aurait certainement une diminution sensible dans le zèle des nouveaux venus et cette diminution se traduirait par

une réduction de tous les actes que nous avons étudiés jusqu'ici. Il faut en effet de l'initiative chez un notaire ; s'il se bornait, comme le ferait le fonctionnaire qui le remplacerait, à attendre les clients, on remarquerait bientôt un arrêt dans les affaires qui alimentent aujourd'hui les études notariales... Or ce qui donne au notaire cette initiative, ce qui l'engage à s'entremettre dans les conventions que les parties cherchent à réaliser, ce qui le sort de son cabinet pour le conduire auprès du client c'est l'appât du gain.

Le jour où il recevrait des émoluments fixes ou peu variables on tuerait en lui ce stimulant qui s'appelle l'intérêt personnel et que l'École libérale classique considère à juste titre comme le moteur principal de l'activité humaine !

CHAPITRE XIII

LA JUSTIFICATION DU NOTARIAT PAR LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU NOTAIRE JOINT A D'AUTRES ARGUMENTS

Le but de notre ouvrage a été principalement de montrer le notariat sous un jour nouveau, d'attirer l'attention sur le rôle économique que le notaire remplit et sur les conséquences qui en découlent. Mais puisque la principale de ces conséquences est, à notre avis, la justification du notariat, nous ne saurions passer sous silence les arguments que l'on donne d'habitude en faveur de celui-ci pour les comparer à ceux que nous apportons.

Certes, nous ne prétendons pas qu'il faille reléguer au second plan l'argument que fournit M. Ajam dans son rapport et qui réside dans la fonction de conseiller officieux des familles que les notaires ont prise. Nous pensons, contrairement à ce que croit l'honorable député, qu'on ne saurait abandonner la partie « services particuliers du métier » à une profession libérale, s'exerçant sans office public et nous estimons que cette fonction si importante constitue la forteresse du notariat contre laquelle viendront se briser toutes les attaques. Mais il s'agit là d'un argument qui prend son point de départ dans l'intérêt de l'individu seul alors que celui que

nous présentons à sa source à la fois dans l'intérêt de l'individu et dans celui de la nation.

Il est utile, pour la clarté de notre exposé, d'examiner d'abord la fonction de conseiller du notaire. Cet examen nous permettra un parallèle entre le rôle qu'il exerce à ce point de vue et le rôle économique que nous lui attribuons.

Le notaire, et c'est là un point indiscutable, a acquis une grande influence sur ses clients. Avant de faire un acte juridique de quelque importance, on va le consulter, on lui demande des renseignements qui sont bien souvent hors de sa compétence, et on peut affirmer qu'il est appelé à donner des conseils sur toute espèce de sujets... On a dit que le cabinet du notaire était un confessionnal, et c'est avec raison, car ce dernier y entend des confidences, y reçoit des secrets et quelquefois des aveux. On se confie à son savoir et à son expérience et les décisions qu'on prend sont bien souvent inspirées de ses avis.

Dans son rapport, M. Ajam reconnaît qu'il y a là en faveur du maintien des études des notaires une raison majeure et il s'incline devant elle, mais il a l'air de croire que c'est seulement quand il s'agit de mariage ou de testament que l'on a recours aux conseils de l'officier ministériel qu'il combat. Assurément c'est surtout au sujet de ces deux actes que le client vient demander à celui-ci quelle est la résolution à prendre. Les contrats de mariage, comme nous le disions plus haut, sont très souvent précédés de longs conciliabules entre le notaire et l'une des familles qui vont s'unir. On charge le notaire de prendre des renseignements sur les futurs époux, on lui demande de juger leur fortune

et d'appliquer le régime matrimonial qui convient le mieux à celui dont il tient les intérêts. Que n'entend-il pas à ce sujet et quelle serait la stupéfaction de certains gendres ou de certains parents s'ils avaient pu assister à l'entretien qui a roulé sur eux ! Enfin il sert fréquemment d'intermédiaire pour les mariages à conclure. Ce n'est pas d'aujourd'hui, d'ailleurs, que date l'influence des notaires sur les mariages ; on connaît l'opposition que le notaire de la famille de Joséphine de Beauharnais avait faite au mariage de celle-ci avec Napoléon,

Nous n'insisterons pas sur les conseils que donne aussi le notaire en matière de testament. Chacun sait qu'il reçoit au sujet de cet acte les confidences du testateur, que ce dernier prend avis avant de faire transcrire ses dernières volontés et demande un modèle de testament quand il veut le rédiger lui-même. C'est le notaire qui le renseigne sur les personnes qui hériteraient de lui s'il mourait *ab intestat* ; c'est le notaire qui lui indique la quotité disponible, c'est le notaire qui engage souvent le mari à laisser à sa femme la moitié des jouissances quand il y a des enfants et une partie de sa fortune quand le ménage a été stérile ; c'est le notaire enfin qui tient les intérêts de la famille du testateur quand celui-ci voudrait la léser.

On lui dépose le testament olographe ouvert ou cacheté. On lui en remet la garde, car il a la confiance de ses clients. Quant au testament authentique lui seul peut le rédiger, il doit être écrit de sa main et pour cela il faut souvent qu'il se transporte auprès de malades ou d'infirmes.

Mais est-ce là que s'arrête la fonction de conseiller du

notaire, que nous avons d'abord tenu à examiner, et sa justification résulte-t-elle seulement du fait qu'il est utile aux familles en cas de mariage ou de testament? A lire le rapport de M. Ajam on le croirait, puisque l'honorable député n'envisage que ces deux actes et fait abstraction de tous les autres. — M. Planiol, lui, dans l'étude sommaire qu'il consacre au notariat dans le tome II de son *Traité*, indique les cas où le notaire intervient par ses conseils et son énumération est plus longue que celle de M. Ajam. Voici comment il s'explique : « La loi de ventôse ne donne qu'une idée très incomplète du rôle réel des notaires. Ils ne sont pas seulement des rédacteurs d'actes, des espèces de scribes officiels; ils ont pris tout naturellement une fonction très importante, celle de conseillers officieux des familles. On les consulte, on suit leurs avis sur les questions de famille et d'argent, mariages, successions, partages, placement de fonds, achat et vente de maisons et de terres, etc., tout cela leur est familier et leur opinion a forcément un grand poids (1) ».

Voilà donc mise en lumière la fonction principale du notaire, celle qui rend sa profession originale et utile. Nous n'ajouterons à l'énumération de M. Planiol qu'un cas où les conseils du notaire sont précieux, c'est le cas des procès. Le notaire est par essence un conciliateur; son intérêt est d'amener les parties à une transaction et l'on peut dire qu'il y a beaucoup de litiges qui se terminent dans le cabinet du notaire. Avant d'engager une action on vient soumettre la question à son avis, surtout pour les petits procès qu'engendre

1. Planiol, *Traité élémentaire de Droit civil*, t. II, p. 48, n° 140.

le voisinage des terres ; si l'adversaire est un client du même notaire celui-ci le fait appeler et l'affaire se règle à l'étude sans qu'on est à faire appel aux tribunaux. Nous pensons que le meilleur conciliateur n'est pas le juge de paix, mais le notaire, et qu'il y a là une excellente raison en faveur de son maintien.

Mais faut-il prétendre que c'est uniquement parce que les notaires sont devenus les conseillers officieux des familles qu'ils doivent subsister ? C'est ici que notre avis diffère de celui de M. Ajam ; nous croyons que si cette fonction que les notaires ont prise milite en leur faveur le rôle économique qu'ils remplissent leur permet d'escompter un long avenir.

Le notaire, en effet, intervient, nous nous sommes efforcé de le montrer, dans les actes qui intéressent au plus haut point l'économie politique. Nous l'avons vu susciter des ventes et des achats et par là maintenir et même élever la valeur des propriétés. Nous avons indiqué le rôle qu'il jouait dans les échanges et dans le louage et à ce sujet l'intérêt qu'il y avait à le conserver pour augmenter le nombre des échanges si avantageux à la terre. Nous avons fait remarquer aussi que le notaire vient en aide à la fois aux propriétaires pour leur procurer des fermiers ou des métayers et aux paysans pour les placer dans tel ou tel domaine. Or, comment ne pas apprécier au point de vue social de pareils services ; comment ne pas reconnaître que la disparition du notaire entraînerait pour la classe des propriétaires terriens et des paysans les plus graves conséquences ? Les explications que nous avons données au sujet de chacun des actes de vente, de louage et d'échange permettent de se rendre compte de l'intérêt évident qu'il y a pour la nation à con-

server cet officier ministériel puisque avec lui on enlèverait à la terre sa valeur, sa commodité et des bras pour la travailler !

Quand nous avons étudié le rôle du notaire dans le prêt hypothécaire, nous nous sommes étendu sur la fonction d'intermédiaire que remplit ce dernier et nous avons vu l'importance de cette fonction. Sans le notaire les prêts hypothécaires diminueraient sensiblement puisque c'est presque toujours lui qui les négocie. Or, qui pourrait nier les avantages de l'hypothèque au point de vue économique ?

Nous les avons indiqués et nous avons conclu avec de nombreux auteurs que le régime hypothécaire, quand il est bien établi comme c'est le cas en France, amène la baisse de l'intérêt, diminue l'usure et procure une plus grande valeur à la propriété. Dans ces conditions peut-on souhaiter pour le pays la suppression de celui qui a le rôle principal dans la réalisation des prêts hypothécaires ?

Passant à la constitution des sociétés nous avons montré que le notaire était à même réunir de futurs associés et de les mettre d'accord sur les bases de leur association ; nous avons vu sur ce point que le rôle qui lui est assigné par la loi est moins utile que celui qu'il remplit en dehors de la loi et puisqu'il est indéniable que les sociétés contribuent à l'essor économique de la nation on ne saurait priver celle-ci du concours si précieux qu'elle trouve dans le notaire.

Sur la constitution du bien de famille insaisissable nous avons été moins précis et moins affirmatif parce que c'est un acte qui n'est pas encore entré dans la pratique notariale, mais les critiques que mérite la loi du 12 juillet 1905 nous ont conduit à penser que si le notaire pouvait dans certains

cas exceptionnels favoriser cette constitution il lui serait plus souvent hostile et que ce ne serait pas là un mal pour le pays.

Puis, envisageant une fonction que le notaire remplit sans en avoir le droit, la fonction de banquier, nous avons esquissé les avantages et les inconvénients qu'elle présente pour le public. Nous nous sommes attaché pour cela à une distinction tripartite entre les dépôts de fonds, les prêts et les achats ou ventes de valeurs de bourse...

Pour les dépôts de fonds faits sans destinations spéciale, nous avons vu qu'ils étaient justement interdits et qu'on pouvait faire observer sans difficulté cette interdiction ; nous avons montré que les dépôts de fonds faits pour placer ne sauraient être prohibés efficacement et qu'ils pouvaient être d'ailleurs utiles aux clients comme aux notaires.

Quant aux prêts, aux ventes et achats de valeurs de bourse nous avons indiqué l'intérêt qu'il y avait pour le client à s'adresser plutôt aux notaires qu'aux banquiers et nous avons dit que cet intérêt était doublé d'un intérêt social puisque le notaire pouvait conseiller des placements agricoles utiles à la nation.

Reste la dernière question que nous avons eu à traiter : le notaire et l'enregistrement. Nous ne voulons y revenir que pour montrer d'un mot l'intérêt que l'administration de l'enregistrement, c'est-à-dire les finances du pays, ont au maintien du notariat. Sans doute il peut se faire que le notaire indique aux clients le moyen de réaliser quelques économies sur les droits à payer ; il est possible même qu'il fraude d'une façon plus ou moins réelle le fisc, mais il ne faut pas oublier que les intérêts du notaire se confondent

bien plus souvent avec ceux de l'enregistrement qu'avec ceux du client ; il ne faut pas oublier que tous les actes du notaire doivent être enregistrés, que les recettes de celui-ci sont en proportion des recettes qu'il fait faire à celle-là, que beaucoup d'affaires qui rapportent à l'enregistrement n'auraient pas lieu sans l'intervention de cet officier ministériel. Enfin il faut se souvenir que le notaire est au point de vue qui nous occupe un collecteur d'impôts, que fréquemment il paie l'enregistrement avant d'être payé et qu'il n'y a pas là un mince avantage pour cette administration...

Voilà pour quelles raisons, à notre avis le maintien du notariat s'impose : ce n'est pas seulement parce que le notaire est utile par les conseils qu'il donne à ses clients qu'il faut renoncer à sa suppression ; c'est aussi parce que le notaire remplit un rôle économique tout à fait digne d'intérêt à la fois pour la nation et pour l'individu. Ce rôle, nous nous sommes efforcé de le mettre en vedette en montrant de quelle façon il est exécuté et quels avantages il procure. Il nous reste à indiquer quelle est son origine.

Le notaire, tout le monde l'admet, est le conseiller des familles ; on le consulte parce qu'on a confiance en lui. Or peu à peu cet officier ministériel a compris qu'il ne devait pas se borner à attendre d'un client une demande d'avis ; il a pensé que ce serait concilier un double intérêt que de sortir de sa retraite, c'est-à-dire de son cabinet et de devancer la consultation en faisant auprès du client telle ou telle démarche, telle ou telle proposition. L'accueil qu'il a reçu lui a donné confiance et hardiesse ; peu à peu il s'est ingéré dans la vie économique de l'individu ; peu à peu il a acquis

sur celui-ci une véritable influence et il s'est trouvé que cette influence se traduisait par des effets heureux pour le client, pour la nation et pour lui-même. Certes, comme nous le disions plus haut, il n'a jamais songé à servir les intérêts du pays, mais il s'est trouvé qu'en servant les siens il servait aussi ceux-là. Comment admettre alors qu'on puisse demander et souhaiter sa disparition?

Mais, va-t-on nous répondre, le notaire n'existe pas dans les autres pays avec le caractère prédominant qu'il a acquis chez nous et l'économie politique de ces pays ne s'en ressent pourtant pas. C'est ainsi qu'en Angleterre il a surtout des attributions commerciales et que les actes qu'il reçoit ne revêtent pas la forme notariée. Dans toutes les autres nations les notaires sont des fonctionnaires publics.

Sans vouloir entrer dans le détail de la question nous répliquerons que l'institution du notariat telle qu'elle existe aujourd'hui chez nous est essentiellement française et qu'elle ne peut supporter de comparaison. Le Français s'est habitué à agir dans certains cas sur les conseils de son notaire alors que l'Allemand par exemple ne subit pas la même influence. Le Français qui est d'ordinaire un homme prudent aime à s'entourer de toutes les précautions voulues avant d'accomplir un acte qui aura des conséquences sur sa situation et sur sa fortune; il trouve auprès du notaire un excellent appui. L'Anglais qui est plus spéculateur agit avec plus d'initiative et risque davantage ses capitaux.

D'autre part on ne peut comparer l'économie politique des diverses nations aux points de vue que nous avons eu à

envisager pour donner une idée du rôle économique du notaire.

C'est ainsi par exemple qu'en Angleterre où prédomine la grande propriété terrienne le notaire n'aura pas à intervenir comme en France pour susciter des ventes et des achats d'immeubles. Puisqu'il y a peu de propriétaires il y aura nécessairement peu de ventes et peu d'achats tandis que notre pays qui est un pays de petite et de moyenne propriété a intérêt à voir se réaliser de nombreuses transactions. Nous ferons le même raisonnement en ce qui concerne l'échange et le louage puisque l'Angleterre comme l'Allemagne également ne sont pas des pays agricoles au même degré que la France.

Quant au rôle que le notaire remplit comme banquier, il est certain qu'il ne peut être le même en France et dans deux pays comme l'Angleterre ou l'Allemagne où les banques sont organisées d'une façon admirable. Qu'on compare en effet les facilités que donne la Reischsbank au propriétaire ou au commerçant avec celles qui accorde la banque de France et on se rendra compte de la différence profonde qui existe entre les deux institutions. Voici ce que dit à ce sujet M. Alglave dans son cours cité plus haut : « Une différence assez intéressante entre la Banque de France et la Reischsbank, c'est que la Reischsbank fait des escomptes directs et aide les petits commerçants en escomptant les billets à deux signatures ; le petit commerçant tire une lettre de change, la signe et l'envoie à son débiteur qui la signe également ; ces deux signatures feront que le billet pourra être présenté pour être escompté à la Reischsbank. En France il faut trois

signatures et la Banque de France n'aide pas les petits commerçants; n'escompte pas leur papier. Il y a en Allemagne 250.000 succursales de la banque impériale et toutes ces banques font au petit commerçant le crédit d'une somme égale à la moitié de ce qu'il possède. La banque prêter 10.000 marks au petit commerçant qui en possède 20.000, et même si ce dernier est bien coté le directeur pourra lui avancer en plus 5.000 marks, mais ceci à ses risques et périls. »

Il est évident qu'une institution qui se justifie dans un pays par certaines considérations peut ne pas être admise ailleurs parce qu'on ne se trouve pas en présence des mêmes nécessités.

Enfin peut-on établir une comparaison entre le rôle que le notaire remplit en France comme intermédiaire entre ses clients et l'enregistrement, et le rôle qu'il serait susceptible d'exercer à l'étranger au même point de vue? Assurément non, car ce rôle dépend de l'habitude des chants, des droits perçus et de la façon de les percevoir.

Ajoutons que par la loi allemande du 10 juin 1872 la vénalité des charges a été abolie en Alsace-Lorraine, que de ce fait les notaires sont devenus des fonctionnaires. Or la conséquence en est qu'ils ne jouissent plus de la considération qu'ils avaient avant l'annexion et qu'ils ne sont plus à même de rendre au pays les services que la France recevait d'eux.

Il n'y a pas, pour en finir, deux pays qui se ressemblent au point de vue économique. C'est pourquoi ce qui ne convient pas à certains convient à d'autres et ce qui est néces-

saire dans tel pays est inutile ailleurs. Il ne suffit donc pas d'alléguer l'exemple des autres nations pour prétendre que le notariat peut être supprimé sans inconvénient chez nous. Cet argument n'est pas décisif et nous avons vu qu'on pouvait lui en opposer beaucoup d'autres.

Parmi ces derniers il en reste quelques-uns que nous appellerons classiques car ils sont donnés par tous les auteurs qui ont écrit sur la question des offices ministériels. Ils ne se rapportent pas d'ailleurs spécialement aux études de notaires, mais au rachat de toutes les charges patrimoniales. C'est par leur examen rapide que nous terminerons ce chapitre.

Le premier de ces arguments suppose que les offices ministériels constituent bien une propriété et qu'on ne peut les supprimer sans les racheter. Il n'y a d'ailleurs que les socialistes qui contestent ce point, et cela est très compréhensible puisqu'ils sont les ennemis de la propriété privée. La jurisprudence a toujours reconnu la propriété des offices ministériels et, comme le dit M. Ajam, « on ne pourrait en priver les titulaires sans commettre un véritable vol » (1).

La nécessité du rachat en cas de suppression étant donc évidente, la question qui se pose est celle des indemnités à allouer aux officiers ministériels privés de leur situation. Or que doit comprendre l'indemnité due à un notaire par exemple pour la suppression de sa charge? Elle doit d'abord comprendre le prix que le notaire a versé pour l'acquérir et tout le monde sait que le prix indiqué dans le traité est un prix dissimulé de 40 et quelquefois de 60 o/o. Aussi y aurait-

1. Rapport précité.

il de la part de tous les officiers ministériels un tollé général si on parlait de fixer l'indemnité de rachat au prix dévoilé à la Chancellerie. Et cependant sur quelles bases pourrait-on s'appuyer sinon sur celle-là ? Il est certain que tous les officiers ministériels subiraient une perte considérable car il n'en est pas un qui insère dans son traité le prix réel ; le plus souvent d'ailleurs, pour ne pas dire toujours, cela lui serait impossible car le ministère de la Justice refuserait de l'admettre. Il arriverait donc qu'il paierait chèrement une faute qui ne lui est pas imputable. De plus, quand on aurait restitué aux titulaires d'offices ministériels le prix qu'ils ont payé à leur prédécesseur, on ne les aurait indemnisés que d'une façon insuffisante parce qu'en les expropriant on leur cause un préjudice qui résulte de ce qu'au cours de leur carrière on les arrête, on les empêche de continuer à gagner leur vie. Ainsi il y a là une difficulté particulière et il y aurait une véritable injustice à diminuer l'indemnité par une sorte de système préparatoire de reprise des charges consistant à réduire peu à peu la valeur de celles-ci en changeant les conditions de présentation.

Sans doute, pour obvier à cet inconvénient la loi pourrait décider que la suppression des offices ministériels n'aurait lieu qu'au moment de la mort ou de la démission du titulaire. Mais alors s'élève, à notre avis du moins, une difficulté que nous allons signaler brièvement. Supposons qu'un notaire reste seul dans son canton par la mort ou par la démission de tous les autres. Avec qui va-t-il se trouver en concurrence ? Vraisemblablement on installera dans ce canton un fonctionnaire qui prendra la place des notaires dis-

parus et il se trouvera que deux hommes, l'un fonctionnaire, l'autre indépendant, brigueront les faveurs des clients. Dans ces conditions que va-t-il se produire ? Ou bien l'étude du notaire gagnera au change et alors il faudra lui en tenir compte dans l'indemnité qui lui sera allouée ; ou bien cette même étude perdra au bénéfice du fonctionnaire, ce qui obligera l'État à fournir au notaire un dédommagement. Il est très probable en effet que la substitution du notaire par le fonctionnaire entraînerait des conséquences dans le rapport des études notariales qui subsisteraient et alors on voit quelle source de complications et de difficultés il en résulterait.

Enfin, le dernier argument qu'on fait valoir en faveur des offices ministériels est celui qui a trait au fonctionnarisme. La suppression de ces offices aurait pour effet une augmentation considérable de fonctionnaires et ce nombre est trop élevé pour qu'on puisse souhaiter de le voir grandir encore. Le principal inconvénient qui s'ensuivrait serait la diminution de l'ensemble de la liberté politique et cette nouvelle objection au rachat des charges patrimoniales nous paraît assez forte pour faire réfléchir !

CONCLUSION

Tous les arguments présentés au cours de cet ouvrage et résumés dans le précédent chapitre nous permettent de conclure que le maintien du notariat s'impose et que ce serait commettre une bétise politique et économique que de supprimer une aussi vieille institution.

Le notariat, en effet, date du moyen âge ; il s'est développé peu à peu et le notaire qui, autrefois, était un simple greffier attaché aux juridictions laïques et ecclésiastiques, a vu son rôle se modifier complètement. Ce n'est plus un simple scribe chargé d'écrire sous la dictée des juges, c'est un conseiller précieux dont la mission est de rédiger les conventions des parties après avoir éclairé ces dernières sur les conséquences de l'acte qu'elles font ; ce n'est plus un greffier confiné dans le tribunal, c'est un homme d'affaires qui a su se dégager de l'étroitesse de ses fonctions pour remplir un rôle d'intermédiaire et de négociateur utile à l'individu et à la nation.

Est-ce à dire toutefois qu'il ne faille pas toucher au notariat et qu'il soit actuellement organisé d'une façon irréprochable. Ce n'est pas là notre idée ; nous repoussons la réforme qui consiste à faire du notaire un fonctionnaire, parce que nous estimons qu'un fonctionnaire ne serait pas

apte à exécuter le double rôle que le notaire remplit et qui justifie sa profession indépendante en même temps qu'il la nécessite. Nous pensons que c'est l'intérêt personnel qui pousse, qui aiguillonne le notaire, et que ce serait réduire singulièrement l'activité de celui-ci, le transformer même en automate, que de lui assigner une tâche spéciale, déterminée avec un traitement fixe. Mais nous souhaitons, au contraire, de profondes réformes dans le recrutement des notaires, et c'est par l'indication de ces réformes que nous terminerons cet ouvrage. Puisqu'en effet le notariat doit être maintenu sous la forme d'offices ministériels, il est juste que nous disions quelques mots des modifications qu'il y aurait à apporter dans le recrutement des notaires.

Dans son *Traité de droit civil*, M. Planiol consacre un paragraphe aux généralités sur le notariat, et c'est par ces mots qu'il le clôture : « Même ainsi réduit, le ministère des notaires est encore une des plus importantes fonctions de la société civile. Il exige, pour être bien rempli, une probité et une délicatesse au-dessus de tout soupçon, une grande expérience des affaires et *une connaissance parfaite du droit.* » On ne saurait mieux décrire le type du notaire modèle, ni ajouter une qualité à celle qu'exige l'éminent professeur. Or, le Français est-il sûr de trouver ces qualités réunies chez le notaire qu'il charge de ses intérêts ; a-t-il chance tout au moins d'avoir affaire à un homme dont les pouvoirs publics ont apprécié le savoir et la probité ? Il est évident que pour ce qui concerne l'honnêteté, on ne peut s'en rendre compte que par les antécédents du candidat à la fonction notariale et par les renseignements qu'on peut

recueillir sur lui. A ce point de vue, il n'y a rien à redire au système d'enquête dont le Parquet est chargé. Toutes les précautions sont prises pour ne pas laisser rentrer dans le corps notarial un homme dont la probité serait douteuse. Mais procède-t-on avec autant de soin quand il s'agit de deux autres qualités, l'expérience des affaires et la parfaite connaissance du droit ? Se montre-t-on assez exigeant, et avant de nommer un candidat, s'enquiert-on s'il est capable de gérer une étude et de remplir avec savoir sa fonction ? Nous sommes obligé de répondre négativement et de dire que s'il se trouve aujourd'hui dans la grande majorité des études notariales des hommes qui connaissent admirablement leur métier, c'est parce qu'ils ont eu à cœur de l'apprendre et non parce qu'ils y ont été forcés. Avant d'autoriser l'avocat à plaider des procès, avant de laisser le médecin soigner des malades, avant de permettre au pharmacien de vendre des remèdes, on exige d'eux des diplômes qui ne prouvent pas toujours la science, mais qui tout au moins donnent une certaine garantie de savoir. Or, jusqu'à la loi du 12 août 1902, les candidats au notariat n'avaient à produire aucun titre, à ne passer aucun examen ; il suffisait qu'ils aient accompli six années de stage pour pouvoir être nommés. On pensait que le stage était seul capable de former de bons notaires et qu'il n'y avait pas lieu de se rendre compte si le candidat avait su profiter de son passage dans une étude. A propos du recrutement des magistrats, un député spirituel disait à la tribune de la Chambre, avant les décrets de 1907, qui ont apporté quelques réformes à ce point de vue, qu'il n'y avait qu'en France et dans l'empire ottoman que

la magistrature fût recrutée avec aussi peu de garanties : on aurait pu faire la même comparaison en ce qui touche le recrutement des notaires.

La loi de 1902 a obvié, dans une très faible mesure, à cet inconvénient : elle a décidé qu'outre le stage de six ans, les candidats au notariat devraient passer deux examens, qualifiés, le premier, d'examen de premier clerc, le second, d'examen professionnel. On serait tenté d'applaudir des deux mains à cette réforme, qui est cependant illusoire.

En effet, devant qui sont subis ces examens ? Celui de premier clerc se passe devant les membres de la Chambre des notaires de l'arrondissement où le candidat a accompli son stage de deuxième clerc ; le second devant les délégués des Chambres de notaires du département où le candidat doit exercer ; on adjoint à ceux-ci un fonctionnaire supérieur de l'enregistrement qui est d'habitude un inspecteur. Il s'ensuit qu'à de pareils examens il n'y a pas d'échec ; ils font partie de ceux où le candidat a la certitude du succès avant l'épreuve et voici pourquoi.

Disons tout de suite que sauf à Paris l'examen de premier clerc est insignifiant et que pour cette raison il n'y a pas lieu d'en parler. Quand à l'autre il devrait être très sérieux mais il ne peut l'être car les examinateurs ne sont pas toujours à même de remplir ce rôle. A l'heure actuelle beaucoup d'entre eux n'ont jamais subi aucun examen ; comment oseraient-ils dans ces conditions refuser un candidat ? D'autre part les examinateurs ne sont pas assez libres pour prendre leur décision ; celui qu'ils ont appelés à interroger doit devenir leur confrère dans un très bref délai ; ils sont tentés de le considérer déjà comme tel et d'être très indul-

gent à son égard. Enfin les questions posées sont sans doute professionnelles, mais ce ne sont pas d'habitude des questions juridiques susceptibles de réponses absolument exactes. Chacun a ses idées sur elles et elles suscitent souvent un véritable débat entre les examinateurs. Les uns sont de l'avis du candidat, les autres d'un avis contraire et il arrive qu'on ne peut pas solutionner le problème. Bref, l'examen professionnel institué par la loi du 12 août 1902 est une pure formalité; nous ne connaissons pas, sauf à Paris où il est sérieux, de candidats qui y aient été ajournés.

Il s'ensuit qu'on ne peut pas de cette façon se rendre compte de la valeur professionnelle d'un futur notaire et qu'on risque de voir à la tête d'une étude un homme qui ignore le premier mot de son métier.

Mais, va-t-on nous répondre, le stage est une excellente garantie et la loi a pris soin d'en exiger un de six ans? A cela nous répliquerons que le stage peut ne pas être effectif et cependant compter pour la nomination, que d'autre part il n'apprend pas le droit, mais des formules et qu'après avoir passé dix ans dans une étude un clerc peut être parfaitement incapable d'en tenir une semblable ou même inférieure. Assurément le stage est indispensable pour former un bon notaire, car c'est grâce à lui que le futur tabellion est appelé à connaître le maniement des affaires. C'est en voyant procéder son patron que le clerc se rend compte de la marche à suivre pour traiter celles-ci; c'est en collaborant, avec ce dernier qu'il peut acquérir l'expérience nécessaire pour la conclusion des actes qu'il sera plus tard appelé à rédiger; c'est en travaillant dans une étude sous les ordres et les conseils du notaire qu'il deviendra apte à remplir le

rôle économique que nous avons décrit. Aussi ne peut-on supprimer le stage qui doit être à la base des études qu'il faut exiger du futur notaire.

Mais, comme nous l'avons dit, le stage ne suffit pas et c'est là une vérité qui a été mise en lumière par de nombreux auteurs. M. Fernand Faure, par exemple, s'exprimait ainsi à son sujet dans un discours prononcé à la distribution des récompenses de l'École de notariat de Paris le 9 décembre 1899 : « Le notaire qui n'aurait appris que par la pratique à exercer sa profession pourrait être renseigné à merveille sur tel ou tel fait particulier ; il n'aurait aucune idée générale, aucune vue d'ensemble ; il n'y aurait aucun lien entre ses idées et ses solutions et je n'hésite pas à dire qu'il serait un médiocre praticien et un mauvais notaire. Il ne serait jamais, dans tous les cas, le notaire au sens élevé que nous voulons donner à ce mot. Le vieil adage *fit fabricando faber* est vrai pour les professions naturelles. Il ne l'est pas ; il ne peut l'être que très partiellement pour les professions qui méritent le titre de savantes... »

Les écoles de notariat ont remédié dans une certaine mesure à ce mal social qui consiste dans le peu de savoir que l'on doit présumer chez le notaire qui s'installe. Elles ont été instituées pour former des notaires et l'on s'est si bien rendu compte de leur utilité que le décret du 3 août 1905 a reconnu celles qui existaient avant cette époque et que des décrets postérieurs sont intervenus pour reconnaître celles qui se sont établies dans la suite. Il y a actuellement douze écoles de notariat, dont deux à Paris : celle dirigée par M. Moreau et l'École polytechnique de notariat fondée par

l'Association polytechnique. Les autres sont installées dans les villes qui suivent : Angers, Bordeaux, Marseille, Nantes, Rennes, Rouen, Toulouse (reconnues par le décret du 3 août 1905), Poitiers (décret du 20 juillet 1907), Dijon (décret du 5 mars 1908), Lyon (décret du 20 mai 1908).

Ces écoles sont-elles prospères ? Non ; elles ont trop peu d'élèves et il est facile de comprendre pourquoi. Le seul avantage que procure le diplôme d'une de ces écoles est la réduction du stage de quatre ans à six ans ; le même avantage est accordé d'ailleurs aux licenciés et docteurs en droit. Or ce n'est pas en faisant bénéficier le diplômé d'une aussi maigre prérogative que l'on attirera des élèves dans ces établissements.

A notre avis il faudrait créer dans chaque ressort de Cour d'appel des écoles de notariat où enseigneraient des professeurs de droit et des notaires dont on aurait reconnu la capacité. Ces écoles seraient organisées sur le modèle des facultés, elles relèveraient du recteur de l'Académie et délivreraient des diplômes. Le programme des cours en serait celui des écoles de notariat actuelles : droit civil, pratique notariale, procédure civile, droit administratif, droit fiscal, droit commercial, droit international privé et législation comparée.

Une fois cette création faite on exigerait du candidat au notariat qu'il ait suivi pendant deux ans les cours d'une de ces écoles et qu'il ait subi avec succès les examens de fin d'année. On réduirait le stage à trois ans et on déclarerait que pour être admis dans l'école il faudrait justifier de deux ans de stage ou d'un an seulement et d'un stage concomi-

tant. Enfin on déciderait que le stage de premier clerc serait d'un an mais ne pourrait être accompli que par un clerc diplômé.

De cette façon on préparerait le candidat à l'importante fonction à laquelle il se destine. En conservant le stage on permettrait au candidat de se former à la pratique des affaires ainsi qu'à la rédaction des actes et de mieux comprendre à l'école les leçons qui lui seraient données; en instituant des cours de notariat on inculquerait à l'élève des notions de droit qui lui sont indispensables pour les actes à faire et les conseils à donner; enfin en exigeant de celui qui aurait été admis un stage d'un an comme premier clerc on initierait le futur notaire à la direction d'une étude.

Si en effet les écoles de notariat telles qu'elles existent à l'heure actuelle ne réussissent pas, c'est parce qu'elles manquent de prestige, étant des écoles privées et que d'autre part il n'est pas obligatoire de suivre les cours qu'elles donnent pour devenir notaire. Les modifications que nous signalons à ce double point de vue entraîneraient les meilleures conséquences.

La première serait la suppression de cet examen professionnel qui n'en est pas un et qui n'offre de ce fait aucune garantie.

La seconde serait l'obligation effective du stage fait sous le contrôle du directeur des écoles de notariat.

La troisième serait une plus grande considération pour le notaire qui aurait donné par le succès à son examen une garantie de savoir.

La quatrième serait la suppression de ces petites études

de campagne dont le rapport ne suffit pas à faire vivre le titulaire. M. Darlan, garde des Sceaux, indiquait dans un projet déposé au Sénat le 27 octobre 1896 qu'il y avait 2.361 études qui rapportaient moins de 5.000 francs et sur celles-ci 219 qui rapportaient moins de 1.000 francs.

La cinquième enfin, qui n'est pas la moins importante, serait la diminution du prix considérable des offices de notaires. Aujourd'hui en effet les études coûtent très cher et comme nous le disions plus haut c'est là un inconvénient désastreux. « C'est à cause du prix excessif payé par eux d'un privilège exorbitant que tant d'hommes au demeurant probes se voient obligés de faire rendre à leur charge triple mouture. C'est à ce surpayement que tant de notaires doivent leur déconfiture et souvent aussi leur déshonneur (1). » Or l'établissement des écoles de notariat, telles que nous les avons conçues et indiquées, rendrait les concurrents moins nombreux. Les jeunes gens incapables seraient éliminés et il ne resterait que ceux qui présenteraient des garanties de savoir pour acquérir les études à céder.

C'est pourquoi à tous les points de vue, pour le notaire, comme pour le client, cette réforme nous paraît désirable. Puisque la fonction de notaire se justifie par les meilleurs arguments, puisque c'est un officier ministériel dont la disparition causerait le plus sérieux préjudice aux intérêts de la nation et de l'individu, puisqu'il est destiné à subsister malgré toutes les attaques, il est nécessaire d'adapter sa situation aux nécessités de l'époque. Le notariat est vieilli ; il ne faut pas songer à le supprimer, mais à le rajeunir !

1. Rapport précité de M. Ajam.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	5
CHAPITRE PREMIER. — Le rôle économique du notaire dans la vente.....	12
CHAPITRE II. — Le rôle économique du notaire dans les échanges.....	27
CHAPITRE III. — Le rôle économique du notaire dans le louage.....	31
CHAPITRE IV. — Le rôle économique du notaire dans le prêt hypothécaire.....	36
CHAPITRE V. — Le rôle économique du notaire dans la constitution des sociétés.....	49
CHAPITRE VI. — Le rôle économique du notaire dans le testament.....	54
CHAPITRE VII. — Le rôle économique du notaire dans le contrat de mariage.....	63
CHAPITRE VIII. — Le rôle économique du notaire dans la constitution du bien de famille insaisissable.....	70
CHAPITRE IX. — Le notaire banquier.....	77
CHAPITRE X. — Le notaire et l'enregistrement.....	102
CHAPITRE XI. — Appréciation au point de vue éco- nomique du tarif légal des notaires.....	120

CHAPITRE XII. — Le rôle économique du notaire apprécié d'après la doctrine de l'école indi- vidualiste	145
CHAPITRE XIII. — La justification du notariat par le rôle économique du notaire joint à d'autres arguments	150
CONCLUSIONS.....	164

Vu : Le Président de la thèse,

TRUCHY

Vu : Le Doyen,
P. CAUWÈS

Vu et permis d'imprimer :
Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,

L. LIARD

